

Direzione: DIREZIONE

Area: COORDINAMENTO EMERGENZA-RICOSTRUZIONE E RACCORDO CON UFFICI REGIONALI

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. A01562 del 23/08/2023

Proposta n. 1664 del 09/08/2023

Oggetto:

Conclusione positiva della Conferenza regionale, ai sensi degli artt. 68, 85 e seguenti del TUR, di cui all'OCR n. 130 del 15 dicembre 2022 e s.m.i., relativa all'intervento di demolizione e ricostruzione dell'immobile sito nel Comune di Cittareale, ID 8940, richiedente Elena Giamogante.

Proponente:

Estensore	FRANCESCHINI CARLA	_____firma elettronica_____
Responsabile del procedimento	FRANCESCHINI CARLA	_____firma elettronica_____
Responsabile dell' Area	J. SCE	_____firma elettronica_____
Direttore	S. FERMANTE	_____firma digitale_____

Firma di Concerto

OGGETTO: Conclusione positiva della Conferenza regionale, ai sensi degli artt. 68, 85 e seguenti del TUR, di cui all'OCR n. 130 del 15 dicembre 2022 e s.m.i., relativa all'intervento di demolizione e ricostruzione dell'immobile sito nel Comune di Cittareale, ID 8940, richiedente Elena Giamogante.

IL DIRETTORE DEL'UFFICIO SPECIALE RICOSTRUZIONE LAZIO

VISTA la Costituzione della Repubblica Italiana;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTO il decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito in legge n. 229 del 15 dicembre 2016, recante "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016", e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Convenzione per l'istituzione dell'Ufficio speciale per la ricostruzione post sisma 2016, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del decreto legge 17 ottobre 2016 n. 189, sottoscritta il 3 novembre 2016 tra la Regione Lazio, la Provincia di Rieti e i Comuni di Accumoli, Amatrice, Antrodoco, Borbona, Borgo Velino, Castel Sant'Angelo, Cittareale, Leonessa, Micigliano e Posta, nonché l'Addendum alla citata Convenzione sottoscritto il 21 novembre 2016 tra la Regione Lazio, la Provincia di Rieti e i Comuni di Cantalice, Cittaducale, Poggio Bustone, Rieti e Rivodutri;

VISTA la deliberazione di Giunta regionale n. 112 del 19/04/2023, con la quale è stato espresso nulla osta in merito al conferimento dell'incarico ad interim di Direttore dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione post sisma 2016, al dott. Stefano Fermante, Direttore della Direzione regionale Infrastrutture e Mobilità;

VISTO il decreto del Vice Commissario per la ricostruzione post sisma 2016 della regione Lazio n. V00002 del 20 aprile 2023, con il quale è stato conferito l'incarico ad interim di Direttore dell'Ufficio speciale per la ricostruzione post sisma 2016, al dott. Stefano Fermante, Direttore della Direzione regionale Infrastrutture e Mobilità, dalla data di adozione del medesimo decreto, fino alla nomina del Direttore dell'Ufficio speciale per la ricostruzione post sisma 2016 e successiva sottoscrizione del relativo contratto da parte dello stesso, e comunque non oltre la scadenza del termine per la gestione straordinaria di cui all'art. 1, comma 4 del decreto legge n. 189/2016;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio in qualità di Vice Commissario per la ricostruzione post sisma 2016 n. V00004 dell'8 giugno 2023 recante: "Delega al dott. Stefano Fermante, Direttore ad interim dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione post sisma 2016 della Regione Lazio delle funzioni e degli adempimenti di cui all'art. 4, comma 4, art. 12, comma 4, art. 16, commi 4, 5 e 6, art. 20 e art. 20 bis del decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189";

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio in qualità di Vice Commissario per la ricostruzione post sisma 2016 della regione Lazio n. V00005 del 05/07/2023 con il quale è stato conferito l'incarico di Direttore dell'Ufficio speciale per la ricostruzione post sisma 2016 della Regione Lazio al dott. Stefano Fermante, appartenente al ruolo della dirigenza della Regione Lazio, al fine di assicurare la continuità nello svolgimento delle funzioni di competenza di tale struttura, nelle more dell'avvio della procedura di selezione per la copertura del ruolo di Direttore della medesima struttura;

VISTA la legge n. 197 del 29 dicembre 2022 ed in particolare l'art. 1, comma 738, che ha inserito all'art. 1 del predetto decreto legge 17 ottobre 2016 n. 189, il comma 4 septies, in ragione del quale "lo stato di emergenza di cui al comma 4 bis è prorogato fino al 31 dicembre 2023", e l'art. 1, comma 739, che all'art. 1 comma 990, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, ha sostituito le parole «31 dicembre 2022» con le parole «31 dicembre

2023», in forza del quale il termine della gestione straordinaria di cui all'art. 1, comma 4, del decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, è prorogato fino al 31 dicembre 2023;

VISTO l'art. 2 del decreto legge 189 del 2016, recante la disciplina delle "Funzioni del Commissario straordinario e dei Vice Commissari" nonché l'articolo 3 del medesimo decreto legge, recante l'istituzione degli "Uffici speciali per la Ricostruzione post Sisma 2016";

VISTO inoltre l'art. 16 del decreto medesimo, recante la disciplina delle "Conferenza permanente e Conferenze regionali";

VISTI gli artt. 68, 85 e seguenti del TUR, di cui all'Ordinanza del Commissario Straordinario n. 130 del 15 dicembre 2022 e s.m.i., che disciplinano le modalità di convocazione e di funzionamento della Conferenza regionale prevista dall'articolo 16 del decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229 e s.m.i.;

VISTO il Regolamento della Conferenza regionale di cui all'Ordinanza del Commissario straordinario n. 16/2017, adottato con Atto di Organizzazione del Direttore dell'Ufficio speciale ricostruzione post sisma 2016 della Regione Lazio n. A00292 del 18/12/2017, come modificato con Atto di Organizzazione n. A00240 del 22/06/2018 e con Atto di Organizzazione n. A00188 del 08/02/2021;

PREMESSO che:

- Il geom. Federico Basili, con nota acquisita al protocollo con il n. 567181 del 25/05/2023, ha richiesto la convocazione della Conferenza regionale, dichiarando i vincoli gravanti sull'immobile oggetto dell'intervento i quali, a seguito dell'istruttoria di competenza, sono stati oggetto di successiva integrazione da parte di questo Ufficio;
- in data 4 agosto 2023 si è tenuta in modalità videoconferenza la riunione della Conferenza decisoria, in forma simultanea ed in modalità sincrona, convocata con nota prot. n. . 0784027 del 14/07/2023;
- alla seduta della Conferenza regionale hanno partecipato: per l'USR, la dott.ssa Carla Franceschini, quale Presidente designato per la seduta; per la Regione Lazio, il dott. Luca Ferrara; per il Comune di Cittareale, l'arch. Claudia Tosti. Hanno, inoltre, preso parte alla riunione per l'UR, l'avv. Valeria Tortolani, con funzioni di Segretario e l'istruttore della pratica, ing. Alessandra Papetti; per l'istante, l'ing. Silvia Basili.
- in sede di Conferenza regionale dovevano essere acquisiti i pareri in merito a:

ENTE	SANATORIE	INTERVENTO
Ministero della Cultura Soprintendenza ABAP per l'Area metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti		Vincolo archeologico (D.Lgs. n. 42/2004)
		Autorizzazione paesaggistica (D. Lgs. n. 42/2004)
Regione Lazio		Autorizzazione sismica* (D.P.R. n. 380/2001)
Comune di Cittareale	Definizione sanatorie edilizie (D.P.R. n. 380/2001)	Conformità urbanistico-edilizia (D.P.R. n. 380/2001)
* L'autorizzazione sismica non è oggetto della presente Conferenza regionale ai sensi dell'art. 67 del TUR		

VISTO il verbale della riunione, prot. n. 0892875 del 08/08/2023, allegato alla presente determinazione, dal quale risulta che:

- è pervenuto, dalla **Regione Lazio - Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica - Area supporto all'Ufficio ricostruzione, linee di indirizzo e programmazione urbanistica e paesaggistica dei centri abitati colpiti dal sisma 2016/2017**, con prot. n. 0820803 del 21/07/2023, il **PARERE PAESAGGISTICO FAVOREVOLE, con prescrizioni** trasmesso dalla Direzione generale - Area Coordinamento autorizzazioni, PNRR e supporto investimenti – Ufficio rappresentante unico e ricostruzione, Conferenze di servizi, con nota prot. n. 0869164 del 02/08/2023;

- che, in sede di riunione, il rappresentante del Comune di Cittareale ha espresso **PARERE FAVOREVOLE in ordine alla definizione delle sanatorie edilizie** e **PARERE FAVOREVOLE in ordine alla conformità urbanistica ed edilizia dell'intervento**.

VISTO il Regolamento della Conferenza regionale il quale dispone:

- all'art. 5 comma 7, che si considera acquisito l'assenso senza condizioni degli enti o amministrazioni, ivi comprese quelle preposte alla tutela della salute e della pubblica incolumità, alla tutela paesaggistico-territoriale, e alla tutela ambientale, il cui rappresentante non abbia partecipato alle riunioni ovvero, pur partecipandovi, non abbia espresso la posizione dell'amministrazione rappresentata o non abbia trasmesso il parere entro la data fissata per la riunione, ovvero abbia espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni non costituenti oggetto del procedimento;
- all'art. 6, comma 1, che la determinazione di conclusione del procedimento, adottata dal presidente della Conferenza sostituisce a ogni effetto tutti i pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, inclusi quelli di gestori di beni o servizi pubblici, di competenza di enti e amministrazioni coinvolte;
- all'art. 6, comma 2, che tale determinazione è adottata in base alla maggioranza delle posizioni espresse dai rappresentanti unici. In caso di parità tra le posizioni favorevoli e le posizioni contrarie, il Presidente della Conferenza assume la determinazione motivata di conclusione avuto riguardo alla prevalenza degli interessi da tutelare;

DATO ATTO che relativamente ai vincoli di competenza, il Ministero della Cultura - Soprintendenza ABAP per l'Area metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti non ha formalmente espresso la propria posizione e l'assenso si intende, pertanto, acquisito senza condizioni ai sensi dell'art. 5, comma 7, del Regolamento della Conferenza regionale;

PRESO ATTO del parere espresso, sopra richiamato ed allegato alla presente determinazione;

TENUTO CONTO delle motivazioni sopra sinteticamente espresse e richiamate;

DETERMINA

1. Di concludere positivamente la Conferenza regionale, ai sensi degli artt. 68, 85 e seguenti del TUR, di cui all'OCR n. 130 del 15 dicembre 2022 e s.m.i., relativa all'intervento di demolizione e ricostruzione dell'immobile sito nel Comune di Cittareale, ID 8940, richiedente Elena Giamogante con le prescrizioni di cui al **PARERE PAESAGGISTICO FAVOREVOLE della Regione Lazio**;
2. Di applicare, relativamente alla posizione assunta dal Ministero della Cultura - Soprintendenza ABAP per l'Area metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti, l'art. 5 comma 7 del Regolamento della Conferenza regionale riportato in premessa;
3. Di dare atto che la presente determinazione, unitamente al verbale della Conferenza regionale ed agli atti di assenso sopra menzionati, che allegati alla presente ne costituiscono parte integrante e sostanziale, sostituisce a ogni effetto tutti i pareri, intese, concerti, nullaosta od altri atti di assenso comunque denominati, inclusi quelli di gestori di beni o servizi pubblici, di competenza delle amministrazioni interessate la cui efficacia decorre dalla data di notifica della presente determinazione.
4. Ai fini di cui sopra, copia della presente determinazione è trasmessa in forma telematica alle amministrazioni ed ai soggetti che per legge devono intervenire nel procedimento ed ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti.
5. La presente determinazione è immediatamente efficace posto che la sua adozione consegue all'approvazione unanime da parte di tutte le amministrazioni coinvolte.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso davanti al Tribunale amministrativo regionale entro 60 giorni dalla notifica del presente atto, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni.

Gli atti inerenti al procedimento sono depositati presso l'Ufficio speciale ricostruzione della Regione Lazio, accessibili da parte di chiunque vi abbia interesse secondo le modalità e con i limiti previsti dalle vigenti norme in materia di accesso ai documenti amministrativi.

IL DIRETTORE

Dott. Stefano Fermante

Copia



VERBALE

CONFERENZA REGIONALE

Istituita ai sensi dell'art. 16, comma 4, del decreto legge 7 ottobre 2016, n. 189

Riunione in videoconferenza del 4 agosto 2023

OGGETTO: Conferenza regionale, ai sensi degli artt. 68, 85 e seguenti del TUR, di cui all'OCR n. 130 del 15 dicembre 2022 e s.m.i., relativa all'intervento di demolizione e ricostruzione dell'immobile sito nel Comune di Cittareale, ID 8940, richiedente Elena Giamogante.

VINCOLI E PARERI

ENTE	SANATORIE	INTERVENTO
Ministero della Cultura Soprintendenza ABAP per l'Area metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti		Vincolo archeologico (D.Lgs. n. 42/2004)
		Autorizzazione paesaggistica (D. Lgs. n. 42/2004)
Regione Lazio		Autorizzazione sismica* (D.P.R. n. 380/2001)
Comune di Cittareale	Definizione sanatorie edilizie (D.P.R. n. 380/2001)	Conformità urbanistico-edilizia (D.P.R. n. 380/2001)
* L'autorizzazione sismica non è oggetto della presente Conferenza regionale ai sensi dell'art. 67 del TUR		

Il giorno 4 agosto 2023, alle ore 10.00, a seguito di convocazione prot. n. 0784027 del 14/07/2023, si è riunita la Conferenza regionale decisoria, istituita ai sensi dell'art. 16, comma 4, del decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, in forma simultanea e in modalità sincrona.

Dato atto che sono stati regolarmente convocati e risultano presenti:

ENTE	NOME E COGNOME	PRESENTE	ASSENTE
Ministero della Cultura Soprintendenza ABAP per l'Area metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti			x
Regione Lazio	dott. Luca Ferrara	x	
Comune di Cittareale	arch. Claudia Tosti	x	

Assolve le funzioni di Presidente della Conferenza Regionale, la dott.ssa Carla Franceschini, designato per la seduta con nota prot. n. 0877378 del 3 agosto 2023. Sono presenti, inoltre, per l'USR Lazio, l'avv. Valeria Tortolani, che assolve le funzioni di Segretario, e l'istruttore della pratica, ing. Alessandra Papetti; per l'istante, il professionista ing. Silvia Basili.

Il Presidente constatata la presenza dei rappresentanti come sopra indicati, dichiara la Conferenza validamente costituita e comunica che per l'intervento in oggetto sono pervenuti:

- la Nota prot. n. 0824288 del 24/07/2023 con la quale il professionista ha trasmesso documentazione integrativa spontanea;

- dalla Regione Lazio - Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica - Area supporto all'Ufficio ricostruzione, linee di indirizzo e programmazione urbanistica e paesaggistica dei centri abitati colpiti dal sisma 2016/2017, con prot. n. 0820803 del 21/07/2023, il **PARERE PAESAGGISTICO FAVOREVOLE, con prescrizioni** trasmesso dalla Direzione generale - Area Coordinamento autorizzazioni, PNRR e supporto investimenti – Ufficio rappresentante unico e ricostruzione, Conferenze di servizi, con nota prot. n. 0869164 del 02/08/2023;

La documentazione della pratica in oggetto è rinvenibile nella piattaforma <https://regionelazio.box.com/v/id8940elenagiamogante>, accessibile con la password:8940elena.

Viene, quindi, data la parola ai rappresentanti, per le rispettive valutazioni:

- il **rappresentante della Regione Lazio** conferma il parere paesaggistico espresso e sopra richiamato;
- il **rappresentante del Comune di Cittareale** esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla **definizione delle sanatorie edilizie** e **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla **conformità urbanistica ed edilizia** dell'intervento.

Il presidente richiama quindi:

- il comma 4 dell'art. 5 del Regolamento della Conferenza regionale, secondo il quale i lavori della Conferenza si concludono non oltre trenta giorni decorrenti dalla data di convocazione, in cui il progetto o l'intervento è posto all'esame della Conferenza per la prima volta. In ogni caso, resta fermo l'obbligo di rispettare il termine finale di conclusione del procedimento;
- il comma 7 dell'art. 5 del Regolamento della Conferenza regionale, secondo il quale si considera acquisito l'assenso senza condizioni degli enti o amministrazioni, ivi comprese quelle preposte alla tutela della salute e della pubblica incolumità, alla tutela paesaggistico-territoriale, e alla tutela ambientale, il cui rappresentante non abbia partecipato alle riunioni ovvero, pur partecipandovi, non abbia espresso la posizione dell'amministrazione rappresentata o non abbia trasmesso il parere entro la data fissata per la riunione, ovvero abbia espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni non costituenti oggetto del procedimento.

Il presente verbale viene trasmesso in data odierna alle amministrazioni presenti per eventuali osservazioni e/o integrazioni e diviene efficace a seguito di sottoscrizione da parte del Presidente e protocollazione. Lo stesso sarà, altresì, reso disponibile nella piattaforma BOX.

Alle ore 10.15 il Presidente dichiara chiusi i lavori della Conferenza.

UFFICIO SPECIALE PER LA RICOSTRUZIONE

Dott.ssa Carla Franceschini

Avv. Valeria Tortolani

Ing. Alessandra Papetti

REGIONE LAZIO

Dott. Luca Ferrara

COMUNE DI CITTAREALE

Arch. Claudia Tosti





Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica
 Area supporto all'Ufficio Ricostruzione, linee di indirizzo e programmazione urbanistica e paesaggistica dei centri abitati colpiti dal sisma 2016/2017

- Al Direzione Generale – Area Coordinamento delle Autorizzazioni, PNRR Progetti Speciali – Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi
 Dott. Luca Ferrara
- Al Comune di Cittareale (RI)
 Pec: comune.cittareale@pec.it
- e p.c. Alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti
 PEC: sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it
- Al Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica

OGGETTO: Comune di Cittareale (RI) – Conferenza Regionale ai sensi degli artt. 68, 85 e seguenti del Testo Unico della Ricostruzione Privata (TUR), di cui all'OCR n. 133 del 31-01-2023. Intervento di demolizione, ricostruzione di un fabbricato nella fraz. Santa Croce (ID 8940) - Richiedente: sig. Elena Giamogante - Identificazione catastale Fog. 52 part. 134 subb 1-4, part. 135 e part. 136 sub. 2.

Rif. conferenza di servizi interna CSR 069/2023.

Parere paesaggistico art. 146 comma 7 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 – PARERE

PREMESSE

Con nota prot. 785189 del 14-07-2023, la Direzione Generale – Area Coordinamento delle Autorizzazioni, PNRR Progetti Speciali – Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi ha indetto la Conferenza di Servizi interna al fine di recepire le determinazioni da assumere nell'ambito del procedimento di cui all'art. 14 ter della Legge 241/1990, ha comunicato l'inserimento nel box informatico regionale degli elaborati progettuali e ha fissato al **24-07-2023** la scadenza per l'eventuale richiesta di integrazioni documentali o chiarimenti ed al **03-08-2023** la scadenza per la restituzione di tutti i pareri di competenza degli Enti invitati;

Con nota prot. n. 784027 del 14-07-2023, l'Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio ha convocato per la data del **04-08-2023** ore 10:00 la Conferenza regionale decisoria ai sensi dell'OCSR n. 16 del 03-03-2017;

Il Rappresentante Unico Regionale, così come previsto dall'ordinanza del Commissario del Governo per la ricostruzione n. 16 del 03/03/2017 e nell'Atto di Organizzazione n. G11458 del 09/08/2017, è stato già designato nella figura del responsabile del sopra citato Ufficio Conferenze di Servizi dal Presidente della Regione Lazio, dott. Luca Ferrara;

VISTO:

La L.R. 06 Luglio 1998, n. 24 avente ad oggetto *“Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico”*;

Il Piano Territoriale Paesistico – ambito territoriale n. 5 Rieti, approvato con LL.RR. – 6 luglio 98 nn. 24 e 25 suppl. ord. N. 1 al BUR n. 21 del 30.07.98;

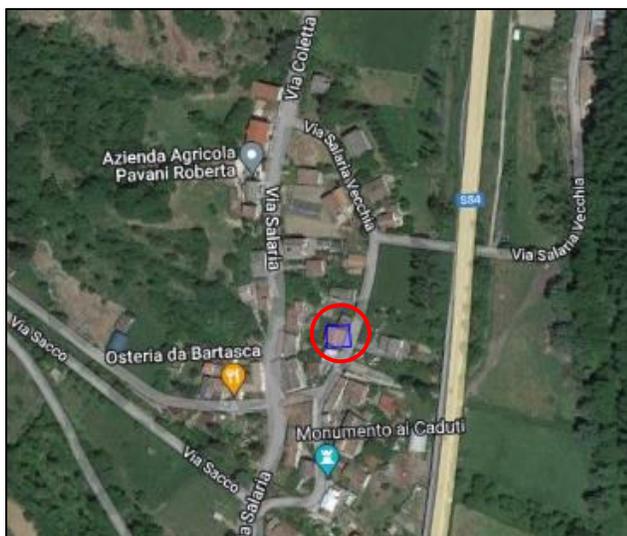
Il D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 avente ad oggetto *“Codice dei beni culturali e del paesaggio”*;

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale redatto ai sensi degli articoli 21, 22 e 23 della legge regionale 6 luglio 1998, n. 24;

La Delibera del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021 con la quale è stato approvato il PTPR e successivamente pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 suppl. 2 del 10-06-2021.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E FOTOGRAFICO

Foto aerea



Estratto catastrale Fog. 52 p.lle 134, 135 e 136

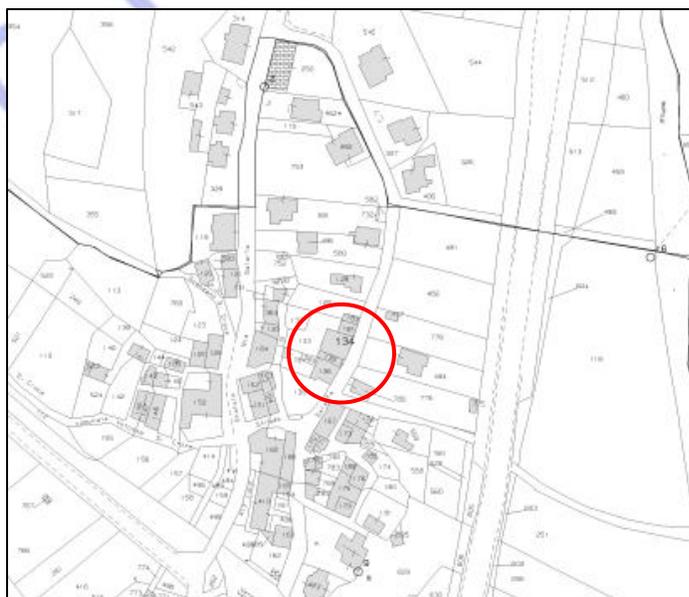


Foto ante sisma 2016

VINCOLISTICA D.LGS 42/2004

Il suddetto immobile ricade all'interno delle aree vincolate ai sensi dell'art.134 comma 1 lett b) e dell'art.142 del D.Lgs 42/04 ed in particolare:

- ✓ Art. 142 comma 1 lettera m) – le zone di interesse archeologico;
- ✓ Art. 142 comma 1 lettera c) - i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO - AMBITO SOVRACOMUNALE - CLASSIFICAZIONE PTPR



TAVOLA A 11 - 348: Sistemi ed ambiti di paesaggio.

Sistema del paesaggio insediativo: l'immobile ricade all'interno delle aree classificate "*Paesaggio degli insediamenti urbani*", i cui interventi sono regolati dall'**art. 28** delle NTA del PTPR;

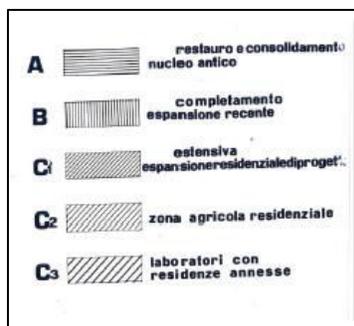
TAVOLA B 11 - 348: Beni paesaggistici.

Vincoli ricognitivi di legge: l'intervento ricade all'interno delle aree classificate "*Protezione Zone di Interesse Archeologico*" (art. 13 L.R 24/98) i cui interventi sono regolati dall'**art. 42** del PTPR;

Vincoli ricognitivi di legge: l'intervento ricade all'interno delle aree classificate "*Protezione dei Fiumi, Torrenti, Corsi d'Acqua*" i cui interventi sono regolati dall'**art. 36** del PTPR;

INQUADRAMENTO URBANISTICO - AMBITO COMUNALE

Piano di Fabbricazione del Comune di Cittareale adottato con D.C. n. 6 del 06/02/1971;



Dall'analisi della Cartografia emerge che l'area è classificata tra le zone omogenee B – Completamento espansione recente

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO (desunto dagli elaborati progettuali presentati):

Il professionista incaricato asserisce quanto segue:

L'edificio è stato oggetto dei seguenti interventi autorizzati:

- Autorizzazione edilizia n°32 anno 1981 per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, prot. 1633;
- Autorizzazione edilizia n°31 anno 1981 per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, prot. 1632.

Vista l'attuale condizione dell'immobile, compromesso dal punto di vista statico, e la sua classificazione E L2, si rende necessaria la sua ristrutturazione edilizia. Tutto ciò avendo ben chiara la collocazione dell'edificio in un contesto ambientale sottoposto a vincolo anche se caratterizzato da edilizia priva di valore tipologico.

Proprio per limitare al massimo le alterazioni del contesto esistente, come già premesso, la scelta progettuale è stata quella di modificare il meno possibile l'involucro dell'edificio esistente. Come detto precedentemente, è prevista la demolizione e ricostruzione del fabbricato in oggetto. Durante le suddette attività sarà presente un archeologo professionista a carico della committenza: fase di demolizione delle vecchie fondazioni e approfondimento di quota per il posizionamento del pacchetto fondale (quota imposta m. -0,90).

Con il suo completo rifacimento si provvede alla modifica della disposizione interna, al rifacimento degli impianti, delle finiture e dei bagni delle due unità immobiliari.

Sulle facciate verrà posato un cappotto termico dello spessore di circa 15 cm.

È previsto inoltre il riposizionamento e regolarizzazione delle dimensioni delle aperture presenti nei prospetti. I portoni di accesso al piano terra verranno realizzati in legno e con cornice intonacata, di tipologia e finiture in linea con lo stato di fatto, in modo da non alterare l'immagine complessiva del prospetto. In copertura è previsto lo spostamento e ridimensionamento delle canne fumarie e dei comignoli.

Le finestre saranno provviste di un sistema di oscuranti costituito da persiane "alla Romana" tinteggiate con smalto coprente.

Materiali utilizzati

Il progetto prevede l'uso dei seguenti materiali e finiture:

- Paramenti esterni intonacati con i colori della gamma delle terre, con fascia basamentale in pietra che corre lungo il prospetto prospiciente la strada Salaria vecchia (come da stato ante sisma);
- Serramenti esterni in legno verniciato a smalto coprente con cornici intonacate e soglie in pietra, con persiane del tipo alla "Romana";

- *Mantenimento delle coperture a tetto: si adottano elementi tipici delle coperture tradizionali quali discendenti e gronde in rame, manto di copertura simile a quello di recupero e comignoli di tipo tradizionale;*

Previsioni da P.S.R.

Livello di tutela "MEDIO"

L'aggregato è ubicato all'interno del nucleo urbano di Santa Croce, zona omogenea B, pertanto gli interventi previsti sono volti al rispetto delle relative prescrizioni del PSR – Programma Straordinario Di Ricostruzione.

Si riportano di seguito i criteri progettuali adottati:

- *Mantenimento, al finito, dell'altezza massima degli edifici attraverso il rispetto della quota di colmo e gronda;*
- *Il cappotto esterno per efficientamento energetico avrà spessori al di fuori del preesistente filo murario. L'intonaco esterno sarà realizzato con finitura liscia alla "pezza", mentre la tinteggiatura sarà concordata con gli uffici dell'Urbanistica;*
- *Mantenimento delle coperture a tetto, con una nuova disposizione delle falde e quote di imposta. Si adottano elementi tipici delle coperture tradizionali quali discendenti e gronde in rame, manto di copertura simile a quello di recupero e comignoli di tipo tradizionale;*
- *Viene mantenuto il sedime e conservato il fronte urbano sulla via antistante;*
- *Mantenimento dell'equilibrio tra pieni e vuoti in facciata e degli allineamenti preesistenti, con delle proporzioni classiche dell'edilizia tradizionale;*
- *Recupero e riproposizione di elementi costruttivi e formali già in opera, quali i portoni di ingresso e i serramenti in legno con riproposizione delle loro cornici intonacate.*

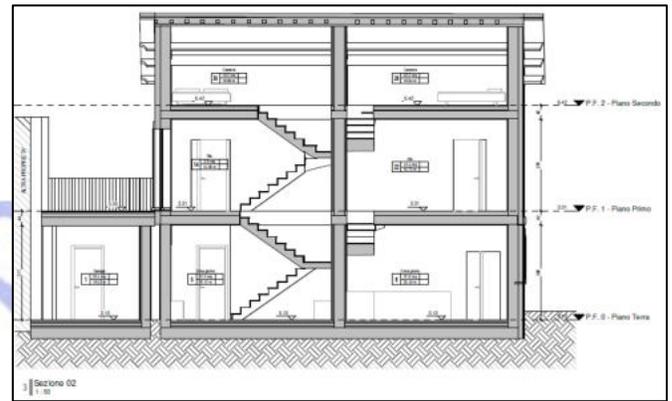
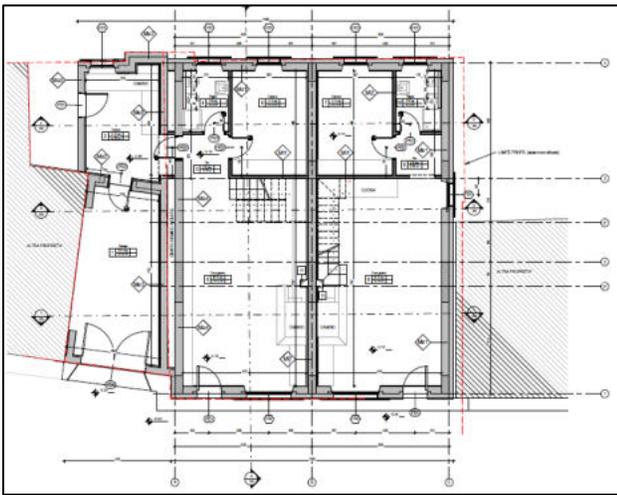
Utilizzo di finiture dei prospetti con materiali tradizionali in linea con le tipologie locali e con colori riferiti alla gamma delle terre ed ai colori del luogo, compatibili, con il contesto paesaggistico circostante. Gli infissi esterni dovranno essere in legno verniciato a smalto coprente e le persiane dovranno essere del tipo alla "Romana". Le tinteggiature e le finiture esterne saranno preventivamente concordate con l'Ufficio Urbanistica.

Stato di fatto

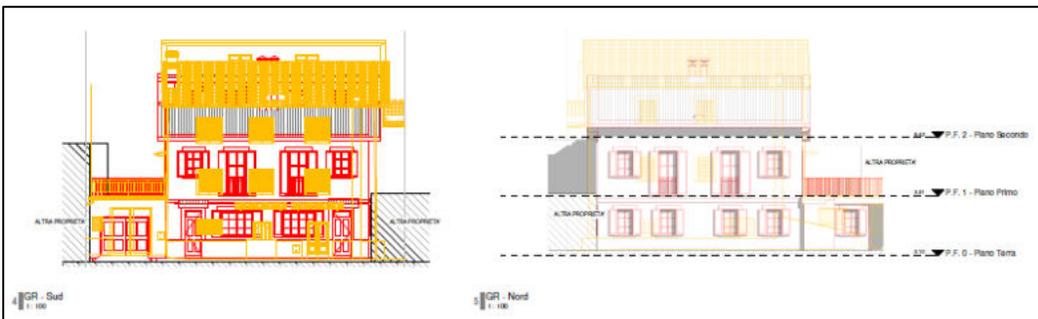




Progetto



Sovrapposto



Superfici e Volumi

SUC (mq)		VOLUME (mc)	
PIANO TERRA	184,42	PIANO TERRA	520,22
PIANO PRIMO	141,21	PIANO PRIMO	380,18
PIANO SOTTOTETTO	71,44	PIANO SOTTOTETTO	210,31
	397,08		1110,71

stato di fatto

SUC (mq)		VOLUME (mc)	
PIANO TERRA	187,15	PIANO TERRA	527,91
PIANO PRIMO	144,23	PIANO PRIMO	388,30
PIANO SOTTOTETTO	70,25	PIANO SOTTOTETTO	206,82
	401,63		1123,04

stato autorizzato

SUC (mq)		VOLUME (mc)	
PIANO TERRA	169,91	PIANO TERRA	535,76
PIANO PRIMO	133,83	PIANO PRIMO	455,76
PIANO SOTTOTETTO	26,57	PIANO SOTTOTETTO	38,07
	330,32		1029,59

progetto

Foto inserimenti (render di simulazione)

Ante operam



Post operam



Il fabbricato in argomento è oggetto di procedimento in sanatoria per le seguenti opere:

- 1. Realizzazione scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo non autorizzata;*
- 2. Chiusura vano porta al piano terra, fronte est;*
- 3. Realizzazione finestra non autorizzata, piano terra prospetto ovest;*
- 4. Realizzazione porta non autorizzata, piano terra prospetto ovest;*
- 5. Realizzazione porta non autorizzata, piano terra prospetto est;*
- 6. Realizzazione di tramezzi non autorizzati al piano primo;*
- 7. Mancata realizzazione di tramezzi al piano primo;*
- 8. Chiusura vano porta non autorizzata al piano primo;*
- 9. Realizzazione di tettoie a copertura degli ingressi del prospetto est;*
- 10. Diversa posizione e dimensione delle aperture del piano sottotetto, riscontrabili sul prospetto est.*

PARERI E/O AUTORIZZAZIONI ACQUISITI

Ad oggi non risultano rilasciati pareri e/o autorizzazioni di merito.

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Direzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 146 comma 7 del D. Lgs 42/2004, ritiene di poter esprimere, ai soli fini paesaggistici

PARERE FAVOREVOLE

Per l'*Intervento di demolizione, ricostruzione di un fabbricato nella fraz. Santa Croce (ID 8940) - Richiedente: sig. Elena Giamogante - Identificazione catastale Fog. 52 part. 134 subb 1-4, part. 135 e part. 136 sub. 2, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- ✓ Qualora si prevedesse l'installazione di pannelli fotovoltaici, gli stessi dovranno essere posizionati in copertura con la stessa inclinazione della falda e non emergere dal profilo della stessa; dovranno essere privi di effetti specchianti e scelti della colorazione simile a quella del laterizio o dovranno essere impiegati elementi di nuova tecnologia con risultati maggiormente mimetici. I pannelli solari termici dovranno avere il serbatoio di accumulo al di sotto delle falde;
- ✓ In merito alle aperture, siano esse finestre e/o portali, dovranno essere riproposte con l'utilizzo della medesima tipologia materica/architettonica dell'ante operam; ovvero, qualora si prevedesse la realizzazione di cornici e/o imbotti, gli stessi dovranno essere realizzati in pietra locale (auspicabilmente proveniente dalle demolizioni) o in muratura con esclusione di pietre ricostruite o materiali artificiali; in caso di utilizzo di elementi lapidei, gli stessi dovranno essere utilizzati nella loro interezza, e non lavorati e tagliati per essere applicati come mero rivestimento (indicazione da seguire anche per la zoccolatura al piano terra). Per il reperimento di tale materiale, qualora le cave storiche non siano più attive, si individui una pietra che possa sostituire quella tradizionale.
- ✓ Il sistema di oscuramento delle finestre dovrà essere costituito da sportelloni/pannelli in legno naturale o verniciato o di aspetto simile con esclusione di alluminio anodizzato;

- ✓ Gli intonaci dovranno essere di tipo tradizionale o a raso e tinteggiati a calce non al quarzo e nella gamma delle terre; è vietato l'uso di materiali plastici a spessore per il trattamento di superfici esterne e il calcestruzzo a vista e di cortina di mattoni o di pietra;
- ✓ Il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi e contro-coppi con canali e discendenti in rame o similare;
- ✓ Sui prospetti esterni è vietata l'installazione di pompe di calore e/o motori di impianti di climatizzazione;
- ✓ Il comune di Cittareale (RI) dovrà preventivamente attestare la conformità urbanistica dell'intervento;

Si precisa che, qualora gli Enti competenti dovessero richiedere supplementi progettuali/istruttori che prevedano modifiche all'assetto paesaggistico descritto nella progettazione attualmente agli atti, dovrà essere sottoposta alla presente Direzione la necessità di confermare e/o aggiornare il presente parere redatto ai sensi dell'art. 146 comma 7 del D. Lgs 42/2004.

Il presente parere concorre alla formazione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/04 unitamente al parere della competente Soprintendenza statale.

Sono fatte salve le ulteriori valutazioni edilizie ed urbanistiche di competenza comunale in relazione alla tipologia e categoria dell'intervento proposto. Il Comune dovrà inoltre verificare lo stato di legittimità dei luoghi e dei manufatti oggetto dell'intervento e la regolarità edilizia dell'intervento.

Il presente provvedimento non costituisce "sanatoria" per le eventuali opere e/o costruzioni carenti dei titoli abilitativi previsti dalla vigente normativa urbanistica ed edilizia.

Devono in ogni caso ritenersi fatti salvi eventuali diritti di terzi.

Ai competenti Uffici Comunali è demandato il controllo e la vigilanza sul rispetto delle sopracitate condizioni, con obbligo di adottare, in caso di accertate inadempienze, le sanzioni previste dal Titolo IV capo II del DPR 380/2001 e legge regionale 11 agosto 2008 n. 15.

In ottemperanza al DD n. G08009 del 07/07/2020, copia del presente parere è trasmessa al Direttore della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica che legge per conoscenza.

La Dirigente
Arch. Mariagrazia Gazzani

