

**Direzione:** DIREZIONE

**Area:** COORDINAMENTO EMERGENZA-RICOSTRUZIONE E RACCORDO CON UFFICI REGIONALI

## DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. A00164 del 02/02/2024

Proposta n. 221 del 31/01/2024

**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 (RI), ID 9165, richiedente Antonello Pascasi.

**Proponente:**

Estensore	TORTOLANI VALERIA	_____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 (RI), ID 9165, richiedente Antonello Pascasi.

## 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. 493 del 10/08/2023, con la quale è stato individuato il Dott. Stefano Fermante quale soggetto idoneo a ricoprire l'incarico di Direttore dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione post sisma 2016 della Regione Lazio, ed è stato dato atto che alla nomina provvederà, nella sua qualità di Vice Commissario per la ricostruzione post sisma 2016, il Presidente della Regione con proprio decreto;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio in qualità di Vice Commissario per la ricostruzione post sisma 2016, n. V00006 dell'11 agosto 2023, con il quale è stato conferito l'incarico di Direttore dell'Ufficio speciale ricostruzione post sisma 2016 della Regione Lazio al dott. Stefano Fermante;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio in qualità di Vice Commissario per la ricostruzione post sisma 2016 n. V00007 del 01 settembre 2023 recante "Delega al dott. Stefano Fermante, Direttore 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";

VISTA la legge n. 213 del 30 dicembre 2023 ed in particolare l'art. 1, comma 412, che ha inserito all'art. 1 del predetto decreto legge 17 ottobre 2016 n. 189, il comma 4 octies, in ragione del quale "lo stato di emergenza di cui al comma 4 bis è prorogato fino al 31 dicembre 2024", e l'art. 1, comma 413, che all'art. 1 comma 990, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, ha sostituito le parole «31 dicembre 2023» con le parole «31 dicembre 2024», 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 2024;

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:

- l'ing. Fabrizio Lancia, con nota acquisita al protocollo con il n. 1418212 del 06/12/2023, 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 25 gennaio 2024 si è tenuta in modalità videoconferenza la riunione della Conferenza decisoria, in forma simultanea ed in modalità sincrona, convocata con nota prot. n. 0014523 del 05/01/2024;
- 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'USR, la dott.ssa Valeria Tortolani, con funzioni di Segretario, e l'istruttore della pratica, l'ing. Roberto Capalbo; per l'istante, l'ing. Fabrizio Lancia.
- in sede di Conferenza regionale dovevano essere acquisiti i pareri in merito a:

ENTE	INTERVENTO
Ministero della Cultura Soprintendenza ABAP per l'Area metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti	Autorizzazione paesaggistica (D.Lgs. n. 42/2004)
Regione Lazio	Autorizzazione sismica (D.P.R. n. 380/2001)
Comune di Cittareale	Legittima preesistenza dell'edificio danneggiato
	Assenza di vincoli di inedificabilità assoluta dell'area
	Conformità urbanistica - edilizia Permesso di costruire (D.P.R. n. 380/2001)

VISTO il verbale della riunione, prot. n. 0125875 del 29/01/2024, allegato alla presente determinazione dal quale risulta che, in sede di riunione, il **rappresentante del Comune di Cittareale**, preso atto dei chiarimenti forniti dal professionista, ha espresso **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla **conformità urbanistica ed edilizia** dell'intervento, **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla **legittima preesistenza dell'edificio danneggiato** e **PARERE FAVOREVOLE** in ordine all'**assenza di vincoli di inedificabilità assoluta dell'area**;

VISTO che dalla **Regione Lazio- Direzione generale – Area Coordinamento autorizzazioni, PNRR e supporto investimenti, Ufficio Rappresentante unico e Ricostruzione, Conferenze di servizi** con nota port. n. 0029417 del 09/01/2024 è pervenuto:

- **PARERE PAESAGGISTICO FAVOREVOLE, con prescrizioni**, ai sensi dell'art. 146 co. 7 del D.Lgs. n. 42/2004;
- **ATTESTATO DI DEPOSITO per l'autorizzazione all'inizio dei lavori**, prot. n. 2023-0000385944, pos. n. 143903 del 20/04/2023;

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 all'autorizzazione paesaggistica, il Ministero della Cultura – Soprintendenza ABAP per l'area metropolitana di Roma e 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 dei pareri espressi, sopra richiamati ed allegati alla presente determinazione;

TENUTO CONTO delle motivazioni sopra sinteticamente espresse e richiamate;

#### DETERMINA

1. Di concludere positivamente 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 (RI), ID 9165, richiedente Antonello Pascasi con le **prescrizioni** di cui al **Parere paesaggistico favorevole** espresso **dalla Regione Lazio**;
2. Di applicare, relativamente alla posizione assunta dal Ministero della Cultura – Soprintendenza ABAP per l'area metropolitana di Roma e 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.

Dott. Stefano Fermante



## VERBALE

**CONFERENZA REGIONALE**

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

Riunione in videoconferenza del 25 gennaio 2024

**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 (RI), ID 9165, richiedente Antonello Pascasi.

**VINCOLI E PARERI**

ENTE	INTERVENTO
Ministero della Cultura Soprintendenza ABAP per l'Area metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti	Autorizzazione paesaggistica (D.Lgs. n. 42/2004)
Regione Lazio	Autorizzazione sismica (D.P.R. n. 380/2001)
Comune di Cittareale	Legittima preesistenza dell'edificio danneggiato
	Assenza di vincoli di inedificabilità assoluta dell'area
	Conformità urbanistica - edilizia Permesso di costruire (D.P.R. n. 380/2001)

Il giorno 25 gennaio 2024, alle ore 10.15, a seguito di convocazione prot. n. 0014523 del 05/01/2024, 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			×
Regione Lazio	dott. Luca Ferrara	×	
Comune di Cittareale	arch. Claudia Tosti	×	

Assolve le funzioni di Presidente della Conferenza Regionale, la dott.ssa Carla Franceschini, designato per la seduta con nota prot. n. 0095467 del 23 gennaio 2024. Sono, inoltre, presenti per l'USR Lazio, la dott.ssa Valeria Tortolani, che assolve le funzioni di Segretario e l'istruttore della pratica, l'ing. Roberto Capalbo; il tecnico di parte, l'ing. Fabrizio Lancia.

Il Presidente constatata la presenza dei rappresentanti come sopra indicati, dichiara la Conferenza validamente costituita e comunica che per l'intervento in oggetto il tecnico di parte istante, con nota prot. n. 0091357 del 22/01/2024, ha depositato documentazione integrativa, comunicata da questo Ufficio con nota prot. n. 0092319 del 22/01/2024;

La documentazione della pratica in oggetto è rinvenibile nella piattaforma <https://regionelazio.box.com/v/ID9165Pascasi> accessibile con la password: ID9165Pascasi;

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

- il **rappresentante della Regione Lazio**, in ordine all'autorizzazione paesaggistica, riferisce che l'Area competente ha espresso **PARERE PAESAGGISTICO FAVOREVOLE, con prescrizioni**, di cui dà breve lettura; in particolare evidenzia che nel parere viene richiesto che il Comune attesti la conformità urbanistica ed edilizia dell'intervento, alla quale il predetto parere rimane subordinato, considerato che non si concorda con le motivazioni che hanno comportato un considerevole aumento delle volumetrie;
- in ordine all'autorizzazione sismica, riferisce che risulta rilasciato l'attestato di deposito di data 20/04/2023, pos. n. 143903, chiede pertanto al tecnico di parte di confermare l'invarianza strutturale del progetto posto, oggi, all'esame della Conferenza regionale rispetto a quello oggetto del predetto attestato di deposito;
- il tecnico di parte conferma che il progetto posto all'esame della Conferenza è il medesimo rispetto a depositato al Genio civile e per cui è stato rilasciato l'attestato di deposito protocollo n. 2023-0000385944, posizione n. 143903 del 20/04/2023;
- il **rappresentante del Comune di Cittareale** riferisce che in merito all'aumento di volumetrie sono stati richiesti chiarimenti al professionista con nota prot. n. 0057281 del 15/01/2024, il quale in risposta ha depositato documentazione e attestazione in cui dichiara che l'aumento di cubatura è stato realizzato nel rispetto della legge sulla rigenerazione urbana e rimane al di sotto del 20%; chiede, in ogni caso, al tecnico di parte presente in riunione, di chiarire se l'aumento delle volumetrie sia legato esclusivamente alla necessità di rispettare le disposizioni della normativa di rigenerazione urbana e non, invece, una scelta strutturale e che venga acquisito il nullaosta dei vicini, considerato che i fabbricati sono limitrofi;
- il tecnico di parte, nel richiamare quanto depositato con le integrazioni di cui alla nota prot.n. 0091357 del 22/01/2024, riferisce che vi è stata un'esigenza di natura strutturale perché il piano di fondazione risulta seminterrato e sfalsato su diversi livelli per cui è stato necessario portare tutto allo stesso piano, tramite solaio, in modo da raggiungere il livello stradale; ciò ha comportato un innalzamento della struttura rispetto al piano originario di circa 80 cm; riferisce che anche i solai sono aumentati di circa 30 cm ma che le altezze sono state recuperate eliminando la controsoffittatura esistente; conferma, in ogni caso, che si è rimasti al di sotto della quota massima della struttura adiacente, quindi, l'aumento di volumetria risulta la fisiologica rimodulazione dell'unità strutturale; comunica, inoltre, che i vicini hanno confermato che invieranno dichiarazione scritta di accettazione dei lavori che, si provvederà a depositare agli atti; precisa, inoltre, che verrà richiesto quale titolo abilitativo la SCIA in alternativa al permesso di costruire in luogo del permesso di costruire, come indicato dal Comune di Cittareale nella propria richiesta di integrazioni documentali prot. n. 0057281 del 15/01/2024;
- Il **rappresentante del Comune di Cittareale**, preso atto dei chiarimenti del professionista, esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla **conformità urbanistica ed edilizia** dell'intervento, **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla **legittima preesistenza dell'edificio danneggiato** e **PARERE FAVOREVOLE** in ordine **all'assenza di vincoli di inedificabilità assoluta dell'area**;

Il Presidente prende atto che il rappresentante del Comune di Cittareale ed il tecnico di parte concordano che il titolo abilitativo richiesto sarà la Scia in alternativa al permesso di costruire in luogo del permesso di costruire.

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 10.30 il Presidente dichiara chiusi i lavori della Conferenza.

**UFFICIO SPECIALE PER LA RICOSTRUZIONE**

Dott.ssa Carla Franceschini

Dott.ssa Valeria Tortolani

Ing. Roberto Capalbo

**REGIONE LAZIO**

Dott. Luca Ferrara

**COMUNE DI CITTAREALE**

Arch. Claudia Tosti

Copia



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](mailto: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](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)
- Al Direttore *ad interim* 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). Intervento di demolizione, ricostruzione di un aggregato edilizio nella fraz. Collicelle (ID 9165) - Richiedente: sig. Antonello Pascasi in qualità di Presidente del Consorzio “Vespasiano” - Identificazione catastale Fog. 38 partt. 210, 214, 463 e 303.  
 Rif. conferenza di servizi interna CSR 001/2024.  
**Parere paesaggistico art. 146 comma 7 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 – PARERE**

## PREMESSE

Con nota prot. 21140 del 08-01-2023, 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 **15-01-2023** la scadenza per l'eventuale richiesta di integrazioni documentali o chiarimenti ed al **24-01-2023** la scadenza per la restituzione di tutti i pareri di competenza degli Enti invitati;

Con nota prot. n. 14523 del 08-01-2023, l'Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio ha convocato per la data del **25-01-2023** ore 10:00 la Conferenza regionale decisoria ai sensi dell'OCSR n. 16 del 03-03-2017;

Con nota del 22-01-2024 acquisita in pari data al prot. n. 91357, il tecnico incaricato ha trasmesso delle integrazioni volontarie;

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;

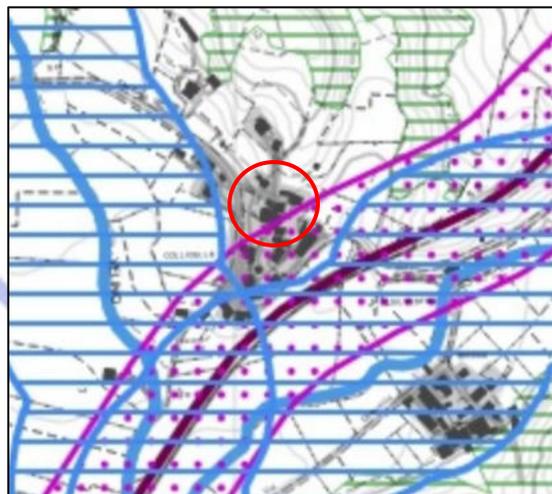
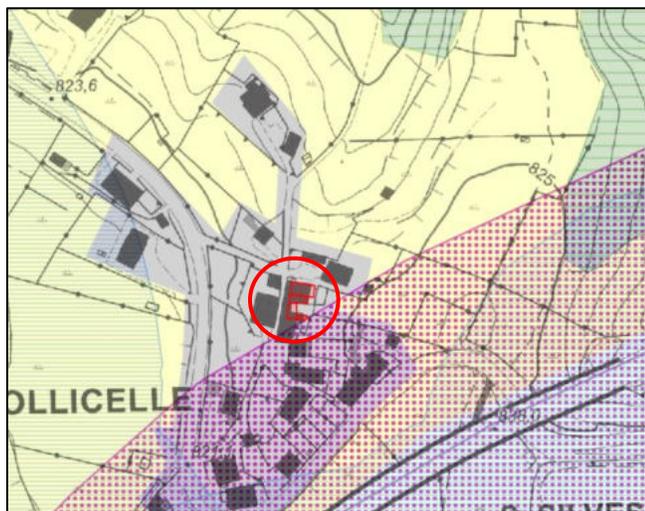


## VINCOLISTICA D.LGS 42/2004

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;

## INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO - AMBITO SOVRACOMUNALE - CLASSIFICAZIONE PTPR



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

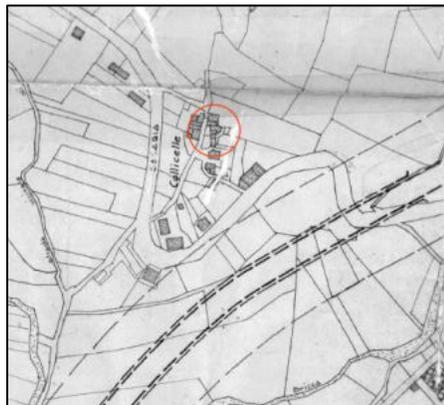
Sistema del paesaggio insediativo: l'immobile ricade all'interno delle aree classificate *“Paesaggio degli insediamenti in urbani”*, i cui interventi sono regolati dall'art. 28 delle NTA del PTPR;

### 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;

## INQUADRAMENTO URBANISTICO - AMBITO COMUNALE

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



<b>A</b>		restauro e consolidamento nucleo antico
<b>B</b>		completamento espansione recente
<b>C</b>		estensiva espansione residenziale di progetto
<b>C2</b>		zona agricola residenziale
<b>C3</b>		laboratori con residenze annesse

Dall'analisi della Cartografia emerge che l'area è classificata tra le zone Agricola E.

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

Il professionista incaricato asserisce quanto segue:

Ante operam

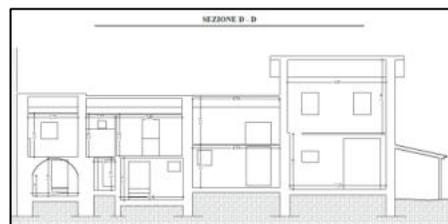
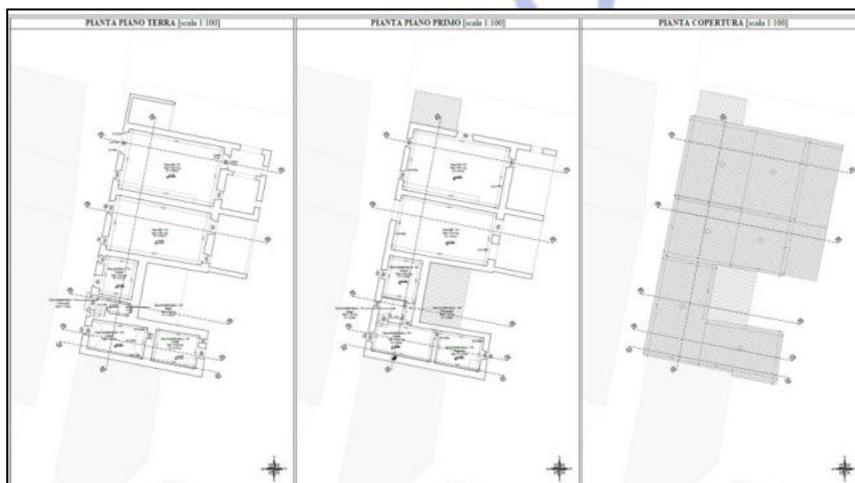


Figura 3 - Inquadramento dall'alto dell'edificio

*L'isolato edilizio inagibile – costituito da 3 unità strutturali e da 4 unità immobiliari - era adibito a civile abitazione ed attività produttiva. La struttura è realizzata interamente in muratura ordinaria mista ed ha una superficie complessiva Figura 3 pari a 236,10 mq.*

*L'intervento previsto nel progetto esecutivo riguarda la demolizione del complesso edilizio esistente e la successiva ricostruzione nel medesimo sedime in conformità all'art.5, comma 5 dell'Ordinanza Commissariale n.107/2020 e alla Circolare Prot. CGRTS 0002594 del 27 gennaio 2021.*

*L'intervento rientra nella fattispecie normativa di Ristrutturazione Edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti e caratteristiche planivolumetriche, ai sensi dell'Art.3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.*

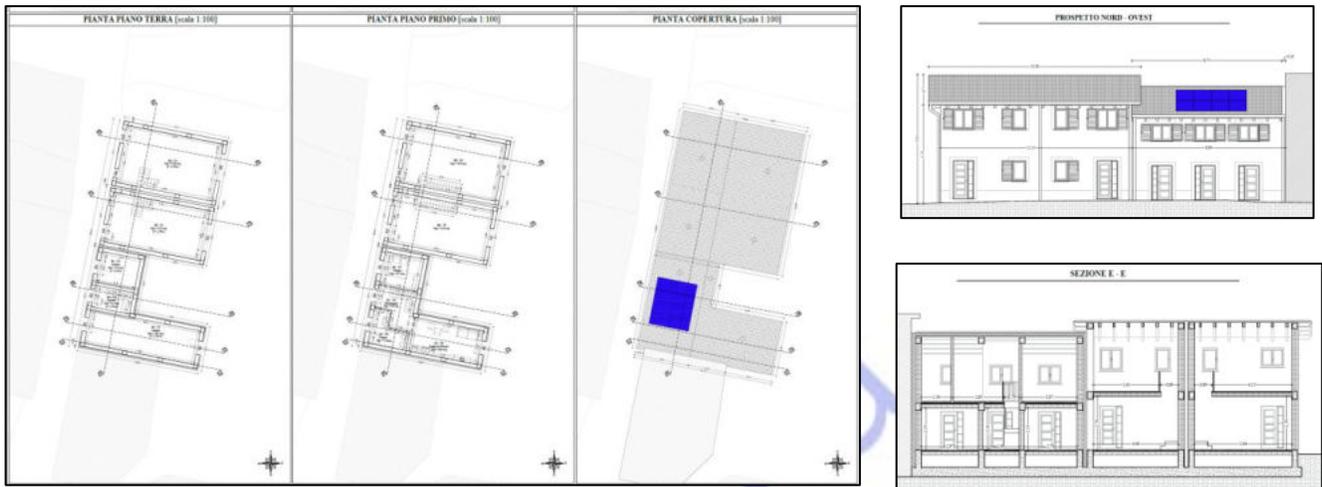


*La struttura ante-operam è un complesso di 3 unità strutturali – di remota costruzione - realizzate in muratura portante eterogenea, con malta e ammorsature vetuste e di scarsa qualità: tipologia costruttiva realizzata con materiali “poveri”, tipica dei piccoli*

*borghi montani del Centro Italia. Gli impalcati sono realizzati in legno massiccio e tavolato: anche questi elementi vetusti e di scadente fattura. Allo stato di fatto, il complesso si presenta privo di finiture particolari, con facciate*

ricoperte parzialmente da intonaco ammalorato, discontinuo e in stato di degrado. Il manto di copertura realizzato in coppi di diverse tipologie e tonalità.

Post operam



Tenuto conto della gravità del danneggiamento e delle condizioni generali delle componenti portanti della struttura, si è deciso di indirizzare la scelta progettuale verso la completa demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato.

La nuova struttura sarà realizzata in telaio di calcestruzzo armato e tamponamento in laterizio di elevato spessore, nel medesimo sedime dell'edificio preesistente, fondazione superficiale a platea e solai e copertura in latero-cemento e legno lamellare.

In particolare, l'unità strutturale residenziale sarà preventivamente rivestita da isolamento "a cappotto" – sia sulle superfici verticali che sulla copertura disperdente – e successiva finitura superficiale pietrificante con pigmenti aventi la tonalità delle terre.

Le due unità strutturali non residenziali saranno rivestite con intonaco civile di tipo tradizionale e finitura superficiale pietrificante aventi la tonalità delle terre.

La copertura – per tutte le strutture - sarà realizzata in telaio di calcestruzzo, orditura in legno lamellare, tavolato da 30 mm e manto di copertura in coppi di laterizio (tipo portoghese).

Per tutte le strutture, la lattoneria di copertura sarà realizzata con gronde, scossaline, converse e discendenti in lamiera con finitura "testa di moro".

Per la sola unità strutturale residenziale saranno installati infissi di alluminio e schermature (persiane tradizionali) con finitura "effetto legno".

Il nuovo edificio prevede l'alterazione della sagoma e dei prospetti: sono state apportate migliorie alle aperture esterne ed alle altezze interne per garantire il rispetto delle prescrizioni minime previste dal D.M.75/1975.

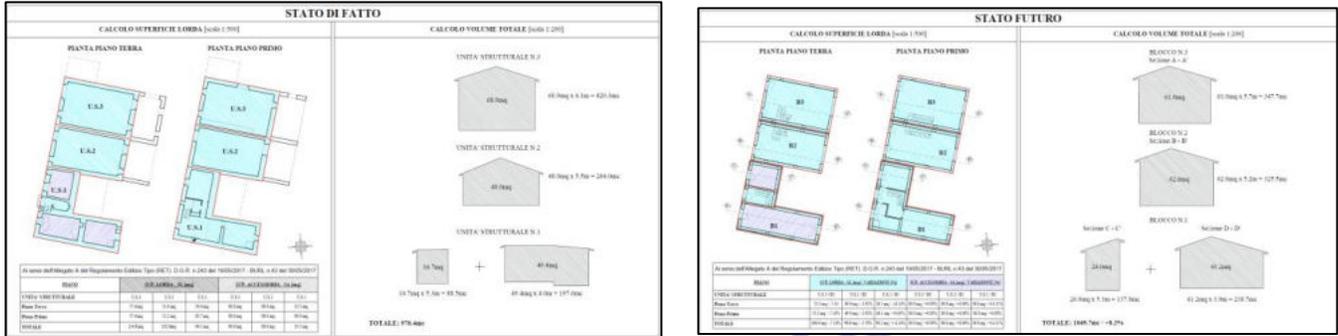
Come mostrano gli elaborati grafici allegati al progetto, la soluzione progettuale è stata pensata in coerenza e conformità all'edificio esistente.

Il nuovo edificio prevede l'alterazione della sagoma e dei prospetti: sono state apportate migliorie alle aperture esterne ed alle altezze interne per garantire il rispetto delle prescrizioni minime previste dal D.M.75/1975.

La nuova struttura è progettata per garantire il rispetto della normativa sull'efficiamento energetico, così come previsto dal d.lgs n.192/2005.

Tenuto conto della particolare collocazione del complesso edilizio (parzialmente interrato) sarà necessario eseguire, oltre alla demolizione, uno sbancamento del terreno in sito al fine di predisporre un adeguato sistema di contenimento (muro di sostegno), come meglio rappresentato negli elaborati grafici.

### Sovrapposizioni e verifiche plano-volumetriche



Con l'integrazione volontaria del 22-01-2024 il progettista asserisce quanto segue:

*L'incremento delle altezze nasce dall'esigenza di regolarizzare i piani dei 3 fabbricati a partire dal piano di fondazione a platea (unico piano di fondazione per i tre edifici): infatti, allo stato attuale, i pavimenti del piano terra presentano un disallineamento causato dalla conformazione del terreno.*

*Ulteriore fattore di incremento dell'altezza è lo spessore del pacchetto strutturale degli impalcati (sia del solaio interpiano che dell'impalcato di copertura). Rispetto allo stato di fatto, si tratta di incrementi significativi.*

*Si ravvisa, inoltre, la necessità di uniformare, nel limite del possibile, l'altezza degli edifici (originariamente aventi altezze completamente differenti).*

*Infine, nel caso specifico dell'unità immobiliare residenziale, il progetto architettonico è stato pensato per garantire una migliore fruibilità e un miglior confort abitativo rispetto alle condizioni originarie.*

*In sostanza, l'alterazione delle altezze è una diretta conseguenza della necessità di adeguare i fabbricati alla nuova conformazione strutturale, alla regolarizzazione in pianta e all'ottimizzazione prospettica dell'aggregato. In particolare, la necessità di predisporre un sistema fondale unificato e l'adattamento del primo solaio alla morfologia del terreno e alla strada comunale, ha avuto una diretta conseguenza sulle altezze finali del complesso edilizio.*

*Resta inteso che la soluzione progettuale è stata adottata per garantire il rispetto della situazione ante-operam e che le alterazioni sono una diretta conseguenza dei necessari adeguamenti strutturali connessi alla nuova tipologia costruttiva.*

*Nel complesso, comunque, non si ha un'alterazione percentuale significativa delle superfici e del volume che rimangono, comunque, ampiamente al di sotto del 20%.*

### PARERI E/O AUTORIZZAZIONI ACQUISITI

- ✓ Regione Lazio – Direz. Reg.le LL.PP., Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo – prot. n. 385944 del 20-04-2023 pos. n. 143903 – Attestato di Deposito per autorizzazione all'inizio dei lavori.

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 aggregato edilizio nella fraz. Collicelle (ID 9165) - sig. Antonello Pascasi in qualità di Presidente del Consorzio "Vespasiano" - Identificazione catastale Fog. 38 partt. 210, 214, 463 e 303, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- ✓ I pannelli fotovoltaici posizionati in copertura dovranno avere 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;
- ✓ Al fine di mantenere l'integrità paesaggistica/architettonica e percettiva dei luoghi, nei limiti delle esigenze aero-illuminanti e della normativa antisismica, valutare la possibilità di mantenere le dimensioni e le posizioni originarie delle aperture;
- ✓ In merito alle aperture, siano esse finestre e/o portali, al fine di mantenere l'impaginato storico architettonico del manufatto, occorre riproporre le cornici che dovranno essere realizzate in pietra locale o in muratura con esclusione di materiali ricostruiti artificiali; qualora si individui la pietra, la medesima dovrà essere costituita da elementi lapidei tipici della zona. Detti elementi dovranno essere utilizzati nella loro interezza e non lavorati e tagliati per essere applicati come mero rivestimento – si auspica il riutilizzo del materiale idoneo proveniente dalle demolizioni. Si rammenta inoltre, che le eventuali zoccolature dovranno essere realizzate in pietra locale con la tipologia di posa in opera sopra descritta. Sui prospetti esterni è vietata l'installazione di pompe di calore e/o motori di impianti di climatizzazione;
- ✓ 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; dovrà essere mantenuta la pluralità tipologica degli sporti di gronda;
- ✓ Sui prospetti esterni è vietata l'installazione di pompe di calore e/o motori di impianti di climatizzazione;
- ✓ Dall'esame della documentazione agli atti non si evince quale sia lo stato di fatto dell'area posta all'intorno del fabbricato e quale sia la proposta progettuale della nuova area cortiliva; si prescrive di utilizzare materiali drenanti e di non peggiorare il rapporto di permeabilità esistente;
- ✓ Per la sistemazione esterna dovrà essere rispettato l'Allegato Tecnico della DGR n. 4340 del 28 maggio 1996 con l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, prevedendo altresì che eventuali muri in calcestruzzo e/o muratura, siano rivestiti in pietra locale possibilmente derivante dalle demolizioni.
- ✓ Non si concorda con le motivazioni che hanno comportato un forte aumento volumetrico, con particolare riferimento alla parte che, ante sisma, era significativamente prevalente e più bassa (circa 2/3 dell'edificio aveva un'altezza in colmo omogenea e molto più contenuta). Al netto delle considerazioni sull'allineamento della platea di fondazione e del solaio tra piano terra e piano primo, non è chiaro perché la maggior parte dell'edificio in progetto (originariamente più bassa) risulti quasi allineata in colmo con la quota maggiore. Il comune di Cittareale (RI) dovrà preventivamente attestare la conformità edilizia ed urbanistica dell'intervento alla quale il presente parere rimane subordinato;

- ✓ Visto che l'area interessata dalla demolizione e ricostruzione del fabbricato in argomento è interessata marginalmente dal vincolo di tutela archeologica, considerata la potenzialità del territorio interessato dagli interventi, occorrerà attenersi alle prescrizioni di cui all'art. 42 delle NTA del PTPR.

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 *ad interim* della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica che legge per conoscenza.

La Dirigente  
Arch. Mariagrazia Gazzani



DIREZIONE REGIONALE LAVORI PUBBLICI, STAZIONE UNICA APPALTI,  
RISORSE IDRICHE E DIFESA DEL SUOLO,

ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI E TUTELA DEL TERRITORIO, MOBILITA'

Protocollo n° 2023-0000385944  
Posizione n° 143903

li 20/04/2023

Allo Sportello Unico per l'edilizia del  
Comune di **Cittareale** p.e.c. **claudia.tosti@archiworldpec.it**

Al Committente ANTONELLO PASCASI  
p.e.c. -

Al Delegato Fabrizio Lancia  
p.e.c. **fabrizio.lancia@ingpec.eu**

OGGETTO: ATTESTATO DI DEPOSITO PER AUTORIZZAZIONE ALL'INIZIO DEI LAVORI.

Regolamento Regionale n° 26 del 26/10/2020

**Comune di Cittareale ( RI ) Zona Sismica 1**

**Committente PASCASI ANTONELLO**

**Lavori di Intervento di demolizione e ricostruzione di aggregato edilizio, sito nel Comune di Cittareale (RI) in Frazione Collicelle, fg. 38 - part. 210/214/463/303, danneggiato dagli eventi sismici del 2016/2017.**

Distinto in catasto al foglio n° **38** Particella n° **210/214/303/463** Località **Frazione Collicelle**  
Via **Via Tito Vespasiano snc** Edificio - Scala -

### IL DIRIGENTE

- Vista la richiesta del committente per il rilascio dell'autorizzazione sismica inviata alla Direzione Regionale competente in materia di Infrastrutture unitamente ai relativi elaborati tecnico-progettuali e assunta al protocollo n° **2023-0000385944** del **05/04/2023** ;
- Visto il Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. n° 380 del 06.06.2001;
- Visto il Regolamento Regionale n° 26 del 26/10/2020;
- Vista la Delibera della Giunta Regionale n° 387 del 22/05/2009;
- Preso atto della dichiarazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n° 445/2000 dal committente e dal progettista inerente la completezza e la veridicità dei dati immessi nel sistema informatico;
- Considerato che il progetto presentato, ai sensi del Regolamento Regionale n°26 del 26/10/2020, è soggetto alla verifica a campione mediante sorteggio nella misura del 15% dei progetti presentati mensilmente;
- Visto l'esito del Sorteggio prevista dall'art.12, del Regolamento Regionale n°26 del 26/10/2020 dal quale risulta che il progetto presentato non è rientrato tra quelli estratti per essere sottoposti al controllo della Commissione Sismica di cui all'art.6, art.7, art.13, del predetto Regolamento Regionale;



OPENGENIO-ID-DOC:21661536 - Prot.N.:2023-0000385944 del 21/04/2023 09:12 - N.Pos.:143903

Copia conforme all'originale pag.1 di 3

La copia originale è conservata presso l'archivio digitale della Regione Lazio

Documento firmato digitalmente ai sensi artt. 20, 21 e 24 del D.lgs 82/05 e s.m. e i. da:

INFANTINO ANTONINO (Dirigente Area Genio Civile), SERGOLA LETIZIA (Responsabile Procedimento Macro-Area)

**ATTESTA**

che il **PROGETTO** di che trattasi è stato **DEPOSITATO** agli atti della Direzione Regionale competente in materia di Infrastrutture e che lo stesso non è tra quelli sottoposti a controllo a campione da parte della Commissione Sismica, pertanto, la Ditta in indirizzo può iniziare i lavori di Intervento di demolizione e ricostruzione di aggregato edilizio, sito nel Comune di Cittareale (RI) in Frazione Collicelle, fg. 38 - part. 210/214/463/303, danneggiato dagli eventi sismici del 2016/2017., in zona sismica nel Comune di Cittareale Foglio n.ro 38 Particella n.ro 210/214/303/463, in conformità al progetto esecutivo redatto da **Fabrizio Lancia**.

Il responsabile del procedimento

Il dirigente

Il presente atto è valido ai soli fini del vincolo sismico e viene inviato allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune territorialmente interessato, affinché, previa verifica della corrispondenza degli atti progettuali, ne rilasci copia alla ditta committente.

Sono fatti salvi i diritti di terzi di altre Amministrazioni concedenti. La Ditta interessata dovrà munirsi delle specifiche concessioni e/o autorizzazioni per vincoli di natura urbanistica, archeologica, ambientale, paesaggistica o quant'altro riguarda l'area di sedime ed eventuali servitù prediali.

È fatto divieto di apportare modifiche al progetto approvato; eventuali varianti in corso d'opera vanno tempestivamente comunicate per gli adempimenti di merito alla Direzione Regionale competente in materia di Infrastrutture, con il relativo fermo dei lavori già autorizzati.

Il deposito degli atti progettuali, avvenuto nei modi e nei termini del DPT 380/01 e del Regolamento Regionale n° 26 del 26/10/2020, è valido anche per gli effetti dell'Art. 65 del D.P.R. 380/01.

La comunicazione dell'effettivo inizio dei lavori, sottoscritta dal committente, dal Direttore dei lavori, dal Collaudatore e dall'Impresa esecutrice dell'opera, deve essere inviata a cura del committente, alla Direzione Regionale competente in materia di Infrastrutture ed al Comune territorialmente competente, in adempimento a quanto previsto dell'art, 65 del D.P.R. 380/01 e dall'art. 14 del Regolamento Regionale n°26 del 26/10/2020.

La copia degli atti progettuali e del presente atto, datati e firmati anche dal costruttore e Direttore dei lavori, unitamente ad apposito giornale dei lavori, devono essere conservati per l'intera durata dei lavori autorizzati a disposizione dei Pubblici Ufficiali incaricati della sorveglianza. Il Direttore dei lavori è responsabile della conservazione e regolare tenuta di tali documenti, con l'obbligo di annotare periodicamente le frasi più importanti dell'esecuzione dei lavori in parola nel giornale sopraccitato.

Il Direttore dei lavori ed il Collaudatore, ciascuno per le proprie competenze, sono rispettivamente responsabili degli adempimenti per la relazione a struttura ultimata e il certificato di collaudo statico.

La Ditta interessata è richiamata alla osservanza delle Leggi vigenti.

Per quanto non espressamente indicato, valgono le disposizioni di natura penale e civile che disciplinano le costruzioni.

I professionisti incaricati, ciascuno per le proprie competenze, ai sensi degli artt. n° 52 e 64 del d.p.r. n° 380/2001, dei punti 6.2.2 e 10.1 del D.M. 17.01.2018, del punto c.7.2.2 della circolare del Ministero delle Infrastrutture 02.02.2009 e dell'art. 18 del Regolamento Regionale n°26 del 26/10/2020, restano comunque responsabili dell'intera progettazione della rispondenza del progetto alle normative tecniche, dell'opera al progetto approvato, dell'osservanza degli atti progettuali ed esecutivi nonché della qualità dei materiali.

Copia conforme all'originale pag.2 di 3

La copia originale è conservata presso l'archivio digitale della Regione Lazio

Documento firmato digitalmente ai sensi artt. 20, 21 e 24 del D.lgs 82/05 e s.m. e i. da:

INFANTINO ANTONINO (Dirigente Area Genio Civile), SERGOLA LETIZIA (Responsabile Procedimento Macro-Area)



F.to

Il Dirigente dell'Area

Copia

