REGIONE LAZIO
PROVINCIA DI ROMA
COMUNE DI ROMA
LOCALITA' MORENA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
n. 492/2024 - TRIBUNALE DI ROMA

Curatore: Avv. Flaminia CAIAFA
(Via Alfredo Fusco n. 104 - Roma)

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

PROPRIETA':
MVM TELEFONICA S.R.L.
sede legale: Via del Casale Paoloni, 11
00133 Roma (RM)

Tecnico Valutatore: COLACECI Geom. Antonio

INDICE

ANZIO
Via del Cinema, 2/b
Cell. 339.26.73.196
geometracolaceci@gmail..com
pec: antonio.colaceci@geopec.it

1. Premessa 3
2. Autonomia del professionista 3
3. Oggetto e scopo dell'operazione peritale 3
4. Definizione dei beni, identificazione catastale e confini_ 4
5. Descrizione sintetica dei beni_ 5
6. Inquadramento urbanistico_ 6
6.1 Normativa di Piano Regolatore_ 7
7. Inquadramento PTPR_ 10
7.1 Normativa di PTPR_ 11
8. Inquadramento PAI_ 14
8.1 Normativa PAI_ 15
9. Attestazione di prestazione energetica 16
10. Certificazione di conformità degli impianti 17
11. Analisi Ambientale 17
12. Stima Immobili 17
13. Valutazione degli immobili LOTTO 1 17
14. Valutazione basata sulla stima complessiva per "valori tipici" LOTTO 1 18
15. Valutazione del più probabile valore di mercato 20

ANZIO
Via del Cinema, 2/b
Cell. 339.26.73.196
geometracolaceci@gmail..com
pec: antonio.colaceci@geopec.it

1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Antonio COLACECI, nato a Nettuno il 18 dicembre 1967, con il mio studio posizionato in Anzio presso Via del Cinema n. 2B, registrato nell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Roma con il **n. 7285** e membro di E-valuations come socio valutatore con il numero **1781**, è stato incaricato dalla Dott.ssa Avv. Flaminia CAIAFA, Curatrice della Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 492/2024, per svolgere il compito di:

condurre una valutazione immobiliare, più verosimile dell'immobile, situato nel Comune di Roma (RM), in località Morena, Via del Fontanile Anagnino n. 230, distintoin catasto al foglio 1010, particella 1397, sub 5 (abitazione PS1-T-1) e sub 6 (garage al PS1)

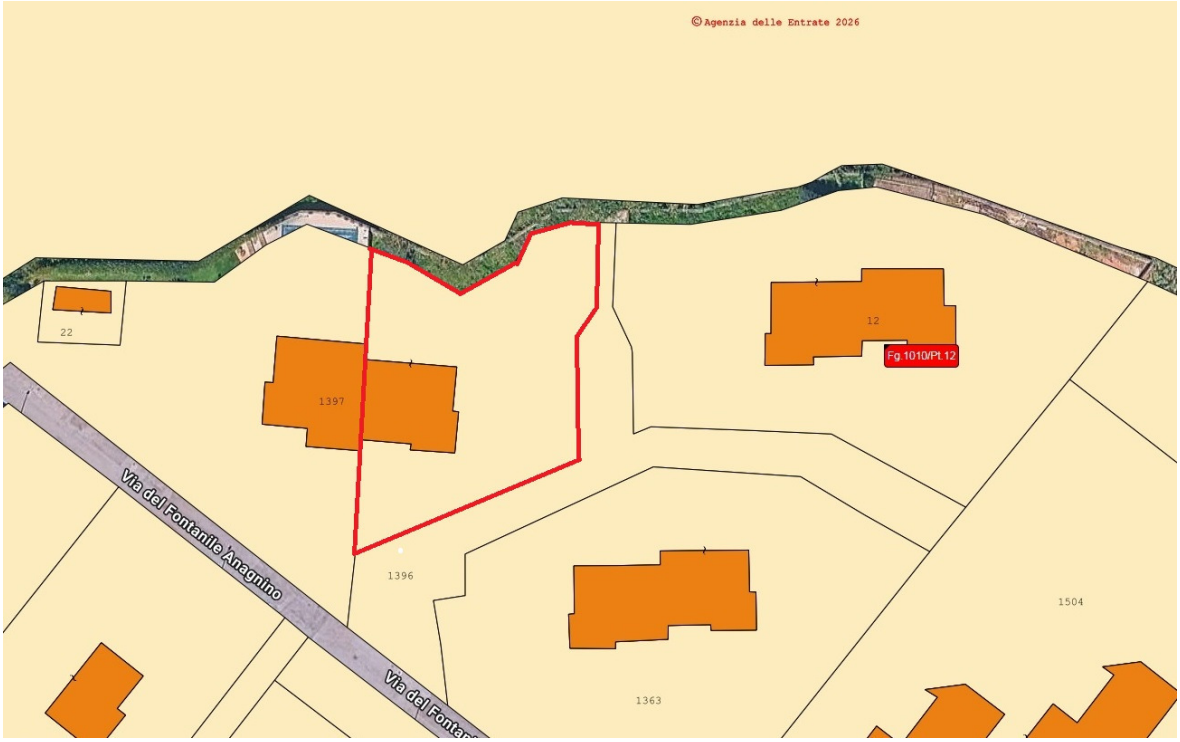
2. AUTONOMIA DEL PROFESSIONISTA

Il professionista che ha redatto questo documento tecnico afferma di non aver collegamenti con l'azienda proprietaria e di non trovarsi in situazioni di conflitto di interesse nel fornire il servizio svolto.

3. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE PERITALE

La seguente relazione riporta il valore di mercato più attendibile calcolato alla data di analisi del 18 gennaio 2026 per la proprietà immobiliare in oggetto, formata da lotto unico, con accesso da Via del Fontanile Anagnino n. 230 che immette su strada privata del complesso residenziale, consta in abitazione in villa bifamiliare con garage, composta da piano seminterrato, piano terra e primo e corte giardinata di pertinenza, come mostrato nell'estratto della mappa ottenuta dal Geoportale Cartografico Catastale e evidenziato in **rosso**, che è allegato qui di seguito insieme allo stralcio fotogrammetrico che indica la Zona Urbanistica del P.R.G. del Comune Roma.

Estratto catastale



ANZIO
Via del Cinema, 2/b
Cell. 339.26.73.196
geometracolaceci@gmail..com
pec: antonio.colaceci@geopec.it

FOTOGRAMMETRICO CON INDICAZIONI ZONA PRG

La relazione in questione è stata redatta utilizzando le informazioni e i documenti forniti dal Committente. Questi sono stati ritenuti veritieri e precisi, a meno che non fosse espressamente richiesto nel mandato di controllare tale documentazione e queste informazioni.

I dati ottenuti dalle ricerche di mercato che ho condotto sul settore immobiliare locale, a mio avviso, riflettono le attuali condizioni di mercato al momento di questa valutazione.

Tuttavia, non si può escludere l'esistenza di ulteriori segmenti di domanda o offerta rilevanti per alcune delle attività esaminate, che potrebbero influenzare, seppur in modo limitato, l'adozione dei singoli parametri unitari da me selezionati e utilizzati come punto di riferimento.

L'analisi seguente è stata effettuata partendo dall'ipotesi che la conformità urbanistica, edilizia e catastale della proprietà sia a posto per l'uso richiesto.

4. DEFINIZIONE DEI BENI, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

I beni inclusi in questa valutazione sono individuati presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio Catasto:

Comune di Roma (RM) - CATASTO URBANO - Lotto 1 - Via del Fontanile Anagnino n. 230

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Consistenza mq/vani	Rendita
1010	1397	5	A7	8,5 vani	1.492,56
1010	1397	6	C6	45 mq	181,28

I confini sono definiti da mappale 52 del foglio 1006 a **Nord**, strada privata e mappale 1396 a **Est**, nel mappale 1396 (strada privata di accesso agli immobili) del mappale 1397, a **Sud**, sub 2 del mappale 1397 **Ovest**.

ANZIO
Via del Cinema, 2/b
Cell. 339.26.73.196
geometracolaceci@gmail..com
pec: antonio.colaceci@geopec.it

5. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Le proprietà, site nel Comune di Roma, sono ubicate entrambe in **Via del Fontanile Anagnino n. 230**.

LOTTO 1 - Foglio 1010 - P.lla 1397 - subb. 5, 6

Il **LOTTO 1,** consiste in una abitazione in villino bifamiliare, disposta su piano seminterrato, terra e primo e garage al piano seminterrato.

A. Immobile distinto in catasto al foglio 1010, particella 1397, sub 5 e 6

La residenza è situata nella parte orientale di Roma, appena oltre il GRA, vicino a Via Anagnina da un lato e al centro di Ciampino dall'altro. Questa zona è conosciuta come Morena o Casal Morena. Sebbene sia una zona periferica, è fornita di negozi e diversi servizi, ed è inoltre facilmente raggiungibile dalla fermata della metropolitana Anagnina.

Si tratta di un'abitazione in bifamiliare disposta su piano seminterrato, terra e primo, con corte esterna, inserita in complesso residenziale con strada privata interna.

L'accesso alla casa avviene da traversa privata con ingresso diretto da Via del Fontanile Anagnino n. 230.

Dalla zona esterna privata, circondata da muretti, si entra nell'abitazione tramite portone di ingresso al piano terra, mentre il piano seminterrato ha una rampa di acceso che dal piano terra arriva al piano inferiore.

Il villino è stato eseguito con struttura in cemento armato e muratura portante e la copertura è a tetto a due falde.

Allo stato attuale, l'immobile in condizioni di abbandono, risulta essere ancora in corso di realizzazione a seguito di opere di ristrutturazione.

Il fabbricato è privo di infissi interni ed esterni, impianti elettrici ed idraulici, pavimentazioni e rivestimenti di bagni e cucina, oltre ad intonaci interni e rifiniture sia interne che esterne.

Il fabbricato, allo stato attuale non può essere abitabile per tutte le motivazioni innanzi citate.

L'immobile è costituito fondamentalmente da un ampio soggiorno con cucina a vista, una camera da letto, due bagni ed un'altra camera da letto con cabina armadio, oltre a ripostiglio al piano terra (NB: il piano terra risulta essere stato ampliato senza titolo edilizio, in difformità dalla concessione originaria).

Al piano primo si arriva per mezzo di corpo scala interna ed è formato da camera da letto, bagno e terrazza a livello (NB: il piano primo risulta destinato ad abitazione senza titolo edilizio, in difformità dalla concessione originaria che prevedeva come destinazione soffitta e lavanderia).

Al piano seminterrato troviamo il locale grande adibito a garage e deposito, altri quattro locali adibiti a magazzino/cantina, un bagno ed un ripostiglio NB: il piano seminterrato risulta ampliato nella parte del cavedio con destinazione parzialmente diversa ed in difformità dalla concessione originaria).

Completa l'immobile una corte esterna di circa **745,00 metri quadrati, .**

Allo stato delle cose la superficie calpestabile residenziale è di **140,19 metri quadrati,** la superficie non residenziale è di **129,70 metri quadrati** e quella del terrazzo è di 6**,87 metri quadrati.** La valutazione commerciale di ciascuna unità abitativa in un contesto quadrifamiliare è esposta di seguito.

DESTINAZIONE	SUP. COPERTA	COEFF.TE RID.NE	SUP. COMMER.LE
Abitazione (PT-1)	140,19	1.00	140,19
Cantina-depositi (PS1)	129,70	0.40	51,88
Terrazzo	6,87	0.30	2,06
Corte (giardino)	745,00	0.10	74,50
TOTALE			**MQ 268,63**

ANZIO
Via del Cinema, 2/b
Cell. 339.26.73.196
geometracolaceci@gmail..com
pec: antonio.colaceci@geopec.it

Ai fini della regolarità urbanistica si riporta quanto segue:

"Per l'unità immobiliare in questione è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 106/C del 19/01/1989 con dichiarazione di fine lavori del 13/02/1992 ed Agibilità Rep. 1222 del 06/09/2000.

Allo stato attuale l'immobile non risulta conforme alla Concessione Ediliza rilasciata, per le seguenti motivazioni:

1. *al piano seminterrato, parte dell'area che costituiva il cavedio è stata trasformata a locali di vario uso ed anche la prevista divisione tra il locale garage e la rimanente area del piano seminterrato è stata tolta, generando un un'ampia area da destinare a deposito/magazzino;*
2. *il piano terra è stato ampliato di circa 23,00 metri quadrati (abusivo) ed inoltre sono presenti delle modifiche interne eventualmente sanabili sanabili con art. 36bis del DPR 380/2001 e s.m.i. previa demolizione delle opere abusive realizzate;*
3. *il piano primo ha subito un cambio di destinazione d'uso, in quanto la lavanderia è diventata bagno, la soffitta è diventata camera da letto e l'area adibita a stenditoio ora è un terrazzino.*
4.

6. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il **LOTTO 1** risulta urbanisticamente, ricadere in ***Zona Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti di espansione novecentesca a Tipologia di edilizia libera - T3*** come da stralcio del P.R.G., Tav. 3.19 dei Sistemi e Regole e Legenda e norme tecniche del Comune di Roma (RM)

LEGENDA PRG - Roma (RM)

STRALCIO TAV. 3.19 - Sistemi e Regole del P.R.G. - Roma (RM)

ANZIO
Via del Cinema, 2/b
Cell. 339.26.73.196
geometracolaceci@gmail..com
pec: antonio.colaceci@geopec.it

6.1 - NORMATIVA DEL P.R.G.

Capo 2° - Città Storica

Art. 24. Norme generali

1. Per Città storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipomorfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.

2. All'interno della Città storica, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative, e sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi:

a) la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;

b) la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;

c) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;

d) il trasferimento delle sedi direzionali, al fine di ridurre il carico urbanistico dei Tessuti più centrali e favorire la distribuzione policentrica di tali funzioni;

e) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana;

f) la tutela e valorizzazione dei beni di archeologia antica e medievale, siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva ovvero organismi edilizi autonomi (torri, oratori, fortificazioni, ecc.);

g) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini), come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;

h) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti.

3. La Città storica si articola nelle seguenti componenti:

a) Tessuti;

b) Edifici e complessi speciali;

c) Spazi aperti;

d) Ambiti di valorizzazione.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, e, relativamente alla parte centrale della Città, nell'elaborato 2."Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000. Concorrono all'articolazione della Città storica, gli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, che associano più componenti anche esterne alla Città storica.

Modalità d'intervento

4. Gli obiettivi di cui al precedente comma 2 sono perseguiti:

a) tramite interventi prevalentemente diretti nei Tessuti, negli Edifici e complessi speciali, negli Spazi aperti, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina di cui agli articoli da 25 a 42, e secondo quanto previsto nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";

b) tramite interventi prevalentemente indiretti negli Ambiti di valorizzazione, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'art. 43 e secondo quanto previsto in Appendice 1 alle presenti NTA, recante "Schede degli Ambiti di valorizzazione";

c) tramite interventi diretti e indiretti, tra loro coordinati, negli Ambiti di programmazione strategica, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'art. 64 e secondo quanto previsto negli elaborati indicativi da I4 a I8.

5. Fatto salvo quanto più specificatamente previsto nelle norme di componente - e in particolare dagli articoli 25 e 36 -, sugli edifici esistenti di Città storica sono ammesse, in generale, le seguenti categorie d'intervento, come definite all'art. 9:

a) su tutti gli edifici sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9;

b) sui beni individuati nella Carta per la qualità, ivi compresi i beni tutelati ai sensi di legge, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 16, comma 3;

c) sugli edifici d'interesse storico-architettonico, non inseriti nella Carta per la qualità, sono consentiti interventi di categoria RE1;

d) sugli edifici, o parti di essi, privi di interesse storico e architettonico, sin dall'origine o a seguito di irreversibili alterazioni, sono consentiti interventi di categoria RE2, DR, AMP, secondo le componenti in cui ricadono.

Verifica preventiva dell'interesse storico-architettonico

6. Gli interventi di categoria RE2, DR, AMP, sono ammessi previa verifica, da parte del Comune, dell'interesse storico-architettonico degli edifici esistenti, da effettuare in base alle disposizioni di cui agli articoli 25, comma 5, e 36, comma 5, e ai criteri appositamente definiti nella "Guida per la qualità degli interventi".

7. Ad esito della verifica di cui al comma 6, oltre a definire l'assenza o la presenza dell'interesse storico-architettonico, il Comune può formulare indirizzi o prescrizioni progettuali da osservare per l'accesso alle categorie d'intervento di cui al comma 5.

8. Nel caso di interventi indiretti, la verifica di cui al comma 6 è parte integrante dello strumento urbanistico esecutivo e della sua istruttoria, fatta salva la facoltà dei soggetti proponenti di procedere con le modalità di cui al comma 9, lett. c), prima della presentazione della strumento urbanistico.

9. Nel caso di interventi diretti, la verifica deve concludersi prima della richiesta del titolo abilitativo, e può avvenire secondo i seguenti procedimenti:

a) di iniziativa pubblica, mediante la pre-individuazione d'ufficio, in sede di aggiornamento della Carta per la qualità, anche per ambiti e per fasi successive, degli edifici su cui sono ammessi o preclusi gli interventi di cui al comma 5, lett. d);

b) di iniziativa pubblica, mediante Programma integrato, nelle forme di cui all'art. 14, ad esito di sollecitazione, valutazione e approvazione, da parte del Comune, delle proposte o istanze private d'intervento;

c) di iniziativa privata, mediante istanza dei proprietari interessati, corredata da apposita relazione tecnico-scientifica, rivolta all'Ufficio competente, che acquisisce il parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui al comma 12.

10. Dell'avvio dei procedimenti di cui al comma 9, è data pubblica comunicazione, ai sensi e per gli effetti delle norme di cui al Capo III della legge n. 241/1990; a decorrere dall'avvio di tali procedimenti e per un periodo non superiore a 6 mesi, sono sospese le istanze di cui al comma 9 lett. c), relative a edifici ricadenti negli ambiti interessati dai procedimenti di iniziativa pubblica.

11. Nei procedimenti di cui al comma 9, lett. b) e c), ove le istanze private siano corredate da proposta progettuale e gli stessi procedimenti si concludano con esito favorevole, si prescinde dal parere consultivo di cui al comma 12. Dai procedimenti del presente paragrafo sono esentati i beni di cui all'art. 16.

Approvazione dei progetti

12. Gli strumenti urbanistici esecutivi e i progetti edilizi ammessi con modalità diretta sono predisposti secondo i contenuti e le modalità stabilite nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"; ove riguardino interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, sono obbligatoriamente sottoposti, ai fini dell'approvazione o abilitazione, al parere consultivo del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", che si esprime entro 45 giorni dalla richiesta del responsabile del procedimento, decorsi infruttuosamente i quali si prescinde dal parere medesimo.

13. La richiesta del parere è formulata in seno al procedimento di istruttoria degli strumenti urbanistici esecutivi o delle richieste di permesso di costruire. In caso di Denuncia di inizio attività (DIA), presentata ai sensi dell'art. 22 del DPR n. 380/2001, il parere consultivo del Comitato, che si esprime con le modalità di cui al comma 12, è richiesto dal soggetto attuatore prima della presentazione della denuncia e, ove acquisito, ne correda la documentazione.

Capo 2° - Città Storica

14. Per le finalità del comma 12, il Comitato è integrato, se già non ne fanno parte, da almeno due esperti di chiara fama in materia di storia e conservazione dei beni architettonici.
15. Il parere del Comitato non deve essere richiesto per i beni inseriti nella Carta per la qualità, per i quali restano ferme le procedure e le competenze previste dall'art. 16; ove il progetto o lo strumento urbanistico esecutivo riguardi un insieme di beni appartenenti alle competenze procedimentali di Organi o Enti distinti, i rispettivi pareri devono essere tutti acquisiti, separatamente per il caso della DIA, o tramite conferenza di servizi nei casi di permesso di costruire o di strumento urbanistico esecutivo. In seno alla conferenza di servizi, il Comune è rappresentato esclusivamente dal responsabile del procedimento (o dal suo dirigente), che abbia preventivamente acquisito i pareri – se dovuti – della Sovrintendenza comunale e del Comitato di cui al comma 12, fatta salva l'ipotesi di infruttuoso decorso dei termini.

Concorsi di progettazione

16. Per la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi o dei progetti relativi agli interventi privati diretti di categoria RE2, DR e AMP, ove comportino aumento di SUL, nonché di categoria NE, il Comune ha facoltà di disporre il ricorso a concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle formalità stabilite dal Regolamento dei lavori pubblici; alla valutazione delle proposte progettuali concorre il soggetto titolare dell'attuazione degli interventi.
17. I concorsi per gli interventi diretti sono disposti dal responsabile del procedimento di rilascio del titolo abilitativo (o dal suo dirigente), su proposta o previo parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", nell'ambito e ad esito della verifica preventiva di cui al comma 6; i concorsi per gli interventi indiretti sono disposti a seguito della presentazione delle proposte di intervento da parte dei soggetti attuatori o su istanza preventiva degli stessi. I concorsi possono essere altresì disposti con deliberazione di Giunta comunale estesa a determinate categorie di beni o di interventi.
18. Nei concorsi di progettazione, si prescinde dal parere di cui al comma 12. Negli stessi concorsi e in caso di ricorso, prescritto o facoltativo, alla modalità di attuazione indiretta, sono consentite, per motivate ragioni di qualità progettuale, deroghe alle prescrizioni particolari stabilite nel comma 3 degli articoli da 26 a 33 e da 38 a 40.

Collaborazione della Soprintendenza statale (*)

19. Nella parte di Città storica interna alle Mura Aureliane - dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità -, le competenze consultive assegnate al "Comitato per la qualità urbana e edilizia", ai sensi dei commi 9, lett. c), e 12, e dell'art. 25, comma 8, sono esercitate dalla Soprintendenza statale per i beni architettonici e per il paesaggio per il Comune di Roma, organo periferico del Ministero per i beni e le attività cultura li; in tal caso, il parere consultivo di cui al comma 12 è esteso agli interventi di categoria MS e RC, nonché agli interventi da abilitare tramite DIA, ai sensi del comma 21.
20. Le disposizioni del comma 19 si applicano dall'entrata in vigore del presente PRG. Con la formalizzazione di apposita intesa tra Comune e Ministero per i Beni e le Attività culturali - Direzione regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Lazio, saranno individuate le modalità di collaborazione tra le due amministrazioni e definiti i criteri di valutazione di immobili e progetti, sulla base di quanto indicato nella "Guida per la qualità degli interventi".
21. Ai sensi dell'art. 6, comma 1, del DPR n. 380/2001, nei Tessuti T1, T2, T3, T10, negli Edifici e complessi speciali, nei beni individuati nella Carta per la qualità, gli interventi di categoria MO, se interessano le parti comuni, con rilevanza esterna, delle Unità edilizie, sono soggette a DIA.

Art. 25. Tessuti della Città storica

Definizione
1. Si intendono per Tessuti della Città storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza.
2. I tessuti individuati nell'elaborato 2."Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, si articolano in:
T1-Tessuti di origine medievale;
T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria;
T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca;
T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato;
T5-Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;
T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue;
T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;
T8-Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario;
T9-Edifici isolati;
T10-Nuclei storici isolati.
3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24, comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti, come descritti nella parte III dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi": le prescrizioni particolari ivi riportate possono essere modificate o integrate, in sede di revisione e aggiornamento dell'elaborato G2, ai sensi dell'art. 2, comma 5.

Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento

4. Le categorie d'intervento di cui all'art. 24, comma 5, lett. c) e d), sono così specificate e applicate:
a) RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; si applica in tutti i Tessuti;
b) RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; si applica nei Tessuti T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9;
c) DR1: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico; si applica nei Tessuti T1, T2, T3, T10;
d) DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici ricadenti nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9;
e) DR3: Demolizione, senza ricostruzione, di edifici su cui sono consentiti interventi di categoria DR1 o DR2, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità dei Tessuti;
f) AMP1: Ristrutturazione edilizia o Demolizione e ricostruzione senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1, e con aumento una tantum di Vft fino al 10%, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto - con riguardo ai piani specializzati (piani-terra,piani atipici intermedi, coronamenti) - di edifici ricadenti nei tessuti T4, T6, T7, T8, T9;
g) AMP2: Ampliamento, con aumento di SUL e di Vft, finalizzato al risanamento di edifici ricadenti nei Tessuti T7 e T8, secondo le prescrizioni particolari di tessuto;
h) AMP3: Ampliamento di edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di categoria AMP1 e AMP2, escluso il tessuto T9, con ulteriore aumento di SUL e Vft finalizzato ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, e fatta salva l'applicazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di criteri più restrittivi per ragioni di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale.
5. Negli interventi di categoria RC e RE1, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi.

Capo 2° - Città Storica

6. In tutti i Tessuti della Città storica, fatte salve le prescrizioni particolari per i Tessuti T1, T2, T5 e T10, sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici dei singoli tessuti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi". Per gli interventi di frazionamento volti alla creazione di unità residenziali è stabilito un limite minimo di 45 mq di SUL per singola abitazione.

7. Nelle aree libere, non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, sono ammesse le seguenti categorie o tipologie d'intervento:

a) NE1: Nuova edificazione su singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, e risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati, fino alla SUL e al Vft preesistenti, o secondo i criteri stabiliti per la categoria AMP3; si applica nei tessuti T1, T2, T4, T5, T10;

b) NE2: Nuova edificazione, finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica degli impianti urbani nel tessuto T8;

8. Per le aree libere di pertinenza degli edifici e per quelle non pertinenziali diverse dalle aree di cui al comma 7, salvo quanto prescritto nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", le parti a verde esistenti, se di pregio botanico o architettonico, devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono essere realizzate con materiale eco compatibile. La realizzazione di parcheggi interrati deve prevedere la contestuale sistemazione superficiale a corte, cortile,piazza o giardino e, nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T10, deve essere subordinata al parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui all'art. 24, comma 12.

Modalità di attuazione

9. Gli interventi ammessi nei Tessuti, come specificati nei commi 4, 5 e 7, si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1 e RE2 sono consentiti con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR1, DR2, AMP1, AMP2, sono consentiti con modalità diretta;

c) sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta: gli interventi di categoria DR3, AMP3, NE1, NE2; gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2, estesi a più edifici o lotti contigui ovvero che comportino un aumento della SUL superiore al 20%; gli interventi di categoria RE1, se con aumento di SUL, nei Tessuti T1 e T2; gli interventi che comportano l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a in tutte le componenti o di Parcheggi non pertinenziali nel 1° Municipio.

Applicazione degli istituti di perequazione

10. Agli interventi di categoria DR3, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21.

11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria RE, DR e AMP, che ecceda gli incentivi di cui all'art. 21 ridotti della metà, nonché all'intera SUL degli interventi di categoria NE1 e alla SUL privata degli interventi di categoria NE2, si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.

12. In alternativa all'applicazione del comma 11, i soggetti attuatori possono assumere l'obbligo di demolire, anche in altro sito,una SUL pari ad almeno 2/3 di quella soggetta a contributo straordinario; in tal caso, vanno osservate le seguenti condizioni:

a) la SUL demolita deve riguardare superfetazioni edilizie come definite al punto 6, lett. h), dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", ovvero interi corpi di fabbrica su cui sono consentiti, ai sensi del comma 4, interventi di categoria DR;

b) le demolizioni devono essere effettuate prioritariamente nello stesso isolato e nello stesso Municipio in cui si realizzano gli interventi principali, e, nel caso di interi corpi di fabbrica, anche nei Tessuti T1, T2, T3 e T4; è vietato il trasferimento di SUL dai Tessuti T4 e T5 ai Tessuti T1, T2 e T3;

c) l'area di risulta dei corpi di fabbrica demoliti deve essere sistemata ad uso pubblico, secondo le indicazioni contenute nel capitolo "Spazi aperti" dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", e secondo quanto previsto dal comma 8.

13. Al fine di realizzare il parco lineare delle Mura nel relativo ambito di programmazione strategica, il Programma integrato o il Progetto urbano di cui all'art. 64, comma 4, lett. b), possono prevedere, all'interno della fascia di rispetto di m. 50 stabilita dal DM Beni culturali del 3 giugno 1986:

a) l'integrale demolizione e il trasferimento di edifici con qualsiasi destinazione di PRG, se realizzati dopo il Piano regolatore del 1883 e se privi di valore storico e architettonico; si applicano, in tal caso, gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21;

b) l'acquisizione pubblica delle aree di risulta degli edifici demoliti e delle aree destinate a Servizi pubblici, mediante la cessione compensativa di cui all'art. 22, e con trasferimento della SUL di compensazione negli ambiti di compensazione di cui all'art. 18.

Destinazioni d'uso

14. Nei tessuti della Città storica, sono consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

a) Abitative;

b) Commerciali, limitatamente alle "piccole" e "medie strutture di vendita";

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" (esclusi i motel);

e) Produttive, limitatamente all'"artigianato produttivo";

f) Agricole, con esclusione degli "impianti produttivi agro-alimentari";

g) Parcheggi non pertinenziali.

15. Nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nei Municipi I e XVII, il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine di consentire l'ampliamento delle destinazioni a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", a condizione che occupino, prima dell'ampliamento, almeno il 70% della SUL dell'Unità edilizia.

16. Fatto salvo quanto eventualmente indicato nella "Carta per la qualità" e nella "Guida per la qualità degli interventi", le sale cinematografiche possono subire cambi di destinazione d'uso, tra quelli consentiti dalle norme di componente, a condizione che almeno il 50% della SUL preesistente venga destinato ad attività culturali (cinema, teatri, sale concerti, musei, gallerie d'arte, sale espositive, librerie anche multimediali, sale congressi, scuole di danza e musica); in caso di diffusa e perdurante dismissione delle sale cinematografiche, il Comune può promuovere, anche nelle forme del Programma integrato, di cui all'art. 14, iniziative di completa riconversione funzionale delle stesse verso le destinazioni consentite dalle norme di Tessuto. Le sale e i complessi teatrali inseriti nella Carta per la qualità, fino ad eventuale aggiornamento degli elenchi di cui all'art. 16, comma 1, lett. g), sono vincolati al mantenimento dell'attuale destinazione d'uso; sono tuttavia consentite, all'interno di essi e per una quota non eccedente il 20% della SUL, le attività di supporto agli spettacoli (pubblici esercizi, piccole strutture di vendita consone ai luoghi e alle funzioni), non vincolate all'orario delle rappresentazioni e anche con accesso autonomo dai luoghi pubblici.

17. Con successivo provvedimento, da emanare anche ai sensi dell'art. 20 della LR n. 33/1999, il Comune potrà limitare, per motivi di salvaguardia dei caratteri socio-economici, culturali e ambientali di particolari zone della Città storica e della Città consolidata, i cambiamenti di destinazione d'uso o l'insediamento di specifiche attività interne alle destinazioni d'uso di cui all'art. 6, con particolare riguardo agli esercizi commerciali, all'"artigianato produttivo", all'"artigianato di servizio", ai "pubblici esercizi"; con lo stesso provvedimento, il Comune potrà individuare le destinazioni d'uso esistenti di cui incentivare la delocalizzazione o le destinazioni d'uso qualificanti da promuovere, anche avvalendosi del Programma integrato di cui all'art. 14, comma 3, lett. a).

Art28. Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca (T3)

1. Sono Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca i tessuti e complessi di edifici caratterizzati da un disegno urbano unitario strutturatosi, nella fase post-unitaria e nel ventennio tra le due guerre, all'interno delle Mura Aureliane, attraverso sventramenti e demolizioni finalizzati all'apertura di nuove strade e piazze e alla riconfigurazione di spazi pubblici di relazione.

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1, DR3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.

3. Valgono altresì le seguenti prescrizioni particolari:

a) gli interventi di categoria RE1 e RE2 sono finalizzati alla definizione dei margini e dei punti di connessione irrisolti con gli edifici adiacenti; a tal fine, sono ammesse: la modifica della struttura e delle coperture, anche con sostituzione totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e della struttura portante con altra di diversa tipologia costruttiva e con modeste

modifiche di imposta (tolleranza < 40 cm) senza modificare la posizione e la sagoma del cornicione originario; l'apertura di nuove finestre e logge su pareti cieche e non definite architettonicamente, a condizione di coinvolgere con un progetto unitario l'articolazione complessiva dei prospetti, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici; la realizzazione di scale interne;
b) per gli interventi di categoria RE2, è ammesso il riutilizzo dei sottotetti, con conseguente aumento di SUL, al solo fine di realizzare abitazioni, studi professionali e atelier.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:
a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;
b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra.

7. INQUADRAMENTO PTPR

Il **LOTTO 1** distinto in catasto al **foglio 1010 - P.lla 1397 - subb. 5 e 6** ricade:

nella **Tav. A24** con i seguenti vincoli:

Sistemi del paesaggio insediativo: **Paesaggio Insediamenti urbani**;
Sistemi del paesaggio Naturale: **Coste marine, lacuali e corsi d'acqua**.

nella **Tav. B24** con i seguenti vincoli:

Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. l lett. d e art. 142 co. l Dlgs 42/2004):
art. 36: Protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua;
art. 42: Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto;

Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134 co. l lett. c Dlgs 42/2004)**:**:
art. 46 NTA: Beni lineari a testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto;
art. 47: Canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto

Aree Urbanizzate del PTPR

Di seguito stralcio delle Tav A24 e B24 del PTPR e norme tecniche di attuazione

LEGENDA TAV. A24 - PTPR

STRALCIO TAV. A24 PTPR

ANZIO
Via del Cinema, 2/b
Cell. 339.26.73.196
geometracolaceci@gmail..com
pec: antonio.colaceci@geopec.it

LEGENDA TAV. B24 - PTPR

Legenda

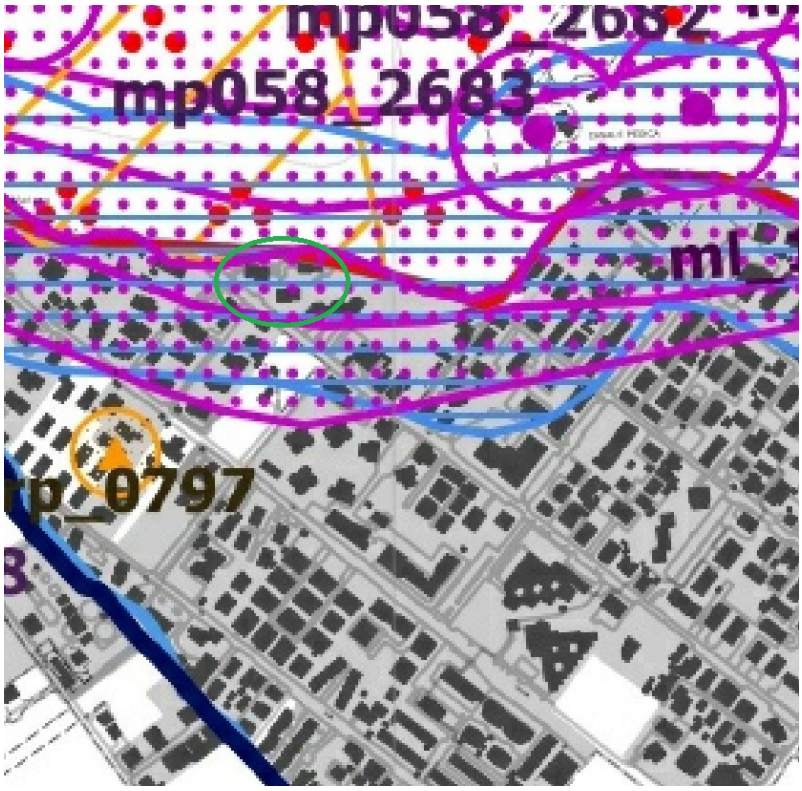
Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004			
Beni dichiarativi	ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
	cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
	cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
	ab058_001	ab: riferimento alla lettera dell'art. 136 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004			
Beni ricognitivi di legge	a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
	b058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
	c058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
	d058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
	f058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
	g058_001	g) protezione delle aree boscate	art.39 NTA
	h058_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico	art. 40
	i058_001	i) protezione delle zone umide	art. 41
	m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
	m058_001	m) protezione ambiti di interesse archeologico	art. 42
	m058_001	m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	m058_001	m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	a058_001	a: riferimento alla lettera dell'art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	
N.B.: le aree indicate nel co. 2 art. 142 D.Lgs. 42/2004 non sono individuate nel presente elaborato			

Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004			
Beni ricognitivi di piano	taa_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43
	cs_001	insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
	tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45
	trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
	tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
	tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art.46 NTA
	tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
	tg_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e carso ipogei e relativa fascia di rispetto	art. 48
	t..._001	t...: sigla della categoria del bene identitario 001: numero progressivo	

	aree urbanizzate del PTPR
	limiti comunali

STRALCIO TAV. B24 PTPR



7.1 NORMATIVA PTPR

Articolo 22 Paesaggio naturale

1. Il paesaggio naturale è costituito dalle porzioni di territorio caratterizzate dal maggiore valore di naturalità per la presenza dei beni di interesse naturalistico nonché di specificità geomorfologiche e vegetazionali anche se interessati dal modo d'uso agricolo. Tale paesaggio comprende principalmente le aree nelle quali i beni conservano il carattere naturale o seminaturale in condizione di sostanziale integrità.

2. La tutela è volta alla conservazione dei beni anche mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia, nonché alla loro valorizzazione nei limiti indicati nelle specifiche modalità di tutela.

Articolo 28 Paesaggio degli insediamenti urbani

1. Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione. Tali ambiti sono perimetrati dal presente PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 34 comma 8, 35 comma 9, 36 comma 7 e 61 delle presenti norme, già indicate dagli articoli 5 comma 4, 6 comma 5, 7 comma 7, e 31 quinquies della l.r. 24/1998. Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell'Uso del Suolo della Regione Lazio nelle classi di uso relative alle Superfici artificiali - Ambiente urbanizzato, in particolare l'insediamento residenziale e l'insediamento produttivo con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30 per cento, attribuendo, in taluni contesti, in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso una diversa tipologia di paesaggio in relazione al grado di trasformazione del territorio ed alla dispersione dell'edificato, nonché alla presenza di tessuti storici o con particolari qualità naturalistiche o geomorfologiche.

2. La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in particolare a: in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e deimateriali costruttivi; alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti; alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione; al mantenimento di corridoi verdi interni ai tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

Articolo 36 Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua

1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c), del Codice sono sottoposti a vincolo paesaggistico i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al 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 centocinquanta metri ciascuna, di seguito denominata fascia di rispetto.

ANZIO
Via del Cinema, 2/b
Cell. 339.26.73.196
geometracolaceci@gmail..com
pec: antonio.colaceci@geopec.it

2. I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche riportati nelle Gazzette Ufficiali relativi ai cinque capoluoghi di provincia della Regione sono ricogniti nelle Tavole B del PTPR nei limiti di pubblicità definiti dagli elenchi stessi; inoltre rientrano nei beni di cui al presente articolo le sorgenti iscritte negli elenchi delle acque pubbliche ricognite nelle Tavole B del PTPR. I beni di cui al presente comma sono di seguito denominati complessivamente "corsi d'acqua".

3. La ricognizione e la graficizzazione dei corsi d'acqua è stata effettuata, su C.T.R. 1:10.000, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c), del Codice, con la D.G.R. n. 211 del 22.02.2002, pubblicata su cinque Supplementi Ordinari del BUR n. 18 del 29.6.2002, integrata e modificata dalla D.G.R. n. 861 del 28.06.2002 e dalla D.G.R. n. 452 del 01.04.2005, e recepisce i successivi accertamenti effettuati ai fini dell'approvazione del PTPR nonché le esclusioni di cui alle D.G.R. n. 5 del 14.01.2011, n. 356 del 08.08.2011 e n. 620 del 29.12.2010 e n. 215 del 23/04/2014. Il riferimento cartografico per l'individuazione della fascia di rispetto è costituito dalle mappe catastali; qualora le suddette mappe non risultino corrispondenti allo stato dei luoghi si fa ricorso alla carta tecnica regionale o a rilievi aerofotogrammetrici in scala non inferiore a 1:5.000. Sono altresì rappresentati nella Tavola B, senza la fascia di rispetto, i corsi d'acqua che la Regione, in tutto o in parte, abbia ritenuto irrilevanti ai fini paesaggistici. La cartografia del PTPR – Tavola B è ricognitiva e probante fino all'adeguamento di cui all'articolo 16 proposto ai sensi dei commi 21, 22 e 23.

4. In tutto il territorio regionale è fatto divieto di procedere all'intubamento dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo; è ammesso l'intubamento, per tratti non eccedenti i venti metri e non ripetibile a distanze inferiori a trecento metri, di corsi d'acqua vincolati, previa autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice. Fermo restando il vincolo paesaggistico, sono fatti salvi i tratti già intubati con regolare autorizzazione alla data di entrata in vigore della legge regionale 24/1998. I comuni individuano sulla carta tecnica regionale i suddetti tratti intubati, specificando il nome ed il numero identificativo del corso d'acqua interessato e trasmettono la documentazione alla Regione ai fini dell'aggiornamento del sistema informativo regionale.

5. Ferma restando l'autorizzazione di cui al comma 4, è altresì ammesso, esclusivamente per motivi igienico sanitari, l'intubamento di corsi d'acqua limitatamente a tratti confinanti o interni a strutture ospedaliere e cimiteriali, anche se eccedente i venti metri. Fermo restando il vincolo paesaggistico dei centocinquanta metri per ciascuna sponda o piede dell'argine, le prescrizioni di inedificabilità nella fascia di rispetto non si applicano ai corsi d'acqua intubati ai sensi del presente comma. I comuni individuano sulla carta tecnica regionale i suddetti tratti intubati, specificando il nome ed il numero identificativo del corso d'acqua interessato, e trasmettono la documentazione alla Regione ai fini dell'aggiornamento del sistema informativo territoriale regionale per il paesaggio. Fatte salve le opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti ovvero le parti urbane già edificate, lungo il percorso del tratto intubato è previsto, su entrambi i lati, un doppio filare di alberature autoctone con all'interno lo spazio per un percorso pedonale, volto a testimoniare la permanenza e la continuità paesaggistica del corso d'acqua medesimo.

6. I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificati per una profondità di centocinquanta metri per parte; nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente, fatto salvo quanto previsto dal comma 17. Per i canali e collettori artificiali di cui all'elenco contenuto nell'allegato 3 della D.G.R. 452/2005, la profondità delle fasce da mantenere integre e inedificate si riduce a cinquantametri. Sono assimilati ai collettori artificiali i tratti dei corsi d'acqua regolarmente intubati e segnalati dalle amministrazioni comunali con le procedure di cui al comma 4. Sarà cura dell'amministrazione comunale segnalare, inoltre, i tratti oggetto di eventuali interventi di rinaturalizzazione.

7. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, le disposizioni di cui ai commi 4 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al "paesaggio degli insediamenti urbani" e al paesaggio delle "Reti, infrastrutture e servizi", ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 61 delle presenti norme qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi suscettibili di perimetrazione ai sensi della l.r. 28/1980.

8. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, per le zone C, D ed F di cui al decretoministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o, per i territori sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore della l.r. 24/1998, nonché per le aree individuate dal PTPR, ogni modifica dello stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni:

a) mantenimento di una fascia integra e inedificata di cinquanta metri a partire dall'argine;

b) comprovata esistenza di aree edificate contigue.

9. Gli interventi di cui ai commi successivi devono prevedere una adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali propri dei luoghi.

10. L'indice di edificabilità attribuito alle fasce di rispetto individuate ai sensi dei commi precedenti concorre ai fini del calcolo della cubatura realizzabile nel medesimo comparto insediativo o nello stesso lotto di terreno, fermo restando l'obbligo di costruire al di fuori di esse.

11. Per le zone E di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 l'indice attribuito è:

a) per le zone sottoposte esclusivamente al vincolo di cui all'articolo 142, comma 1, lettera c), del Codice, quello previsto, per la zona agricola interessata, dallo strumento urbanistico vigente;

b) per i beni paesaggistici per i quali sia cogente la disciplina di tutela e di uso dei Paesaggi, quello contenuto nella disciplina del paesaggio individuato dal PTPR per la corrispondente porzione di territorio ove espresso o, in carenza, quello previsto dagli strumenti urbanistici vigenti per la zona agricola interessata.

12. Nell'ambito delle fasce di rispetto di cui al comma 1, gli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti a quelli vigenti possono eccezionalmente prevedere, infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, e alle seguenti condizioni:

a) mantenimento di una fascia integra e inedificata di cinquanta metri a partire dall'argine;

b) comprovata esistenza di aree edificate contigue.

13. I progetti delle opere di cui al comma 12 sono corredati della Relazione Paesaggistica di cui all'articolo 54.

14. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio ricadente nelle fasce di rispetto delle acque pubbliche legittimamente realizzato ed esterno alle aree urbanizzate di cui al comma 7, per imanufatti non vincolati ai sensi della parte seconda del Codice ricadenti in un lotto minimo di 10.000 mq, è comunque consentito un aumento di volumetria ai soli fini igienico - sanitari, non superiore al cinque per cento e comunque non superiore a 50 mc.

Nei casi in cui non sussista il requisito del lotto minimo di 10.000 mq è possibile l'adeguamento igienico dell'immobile con incremento massimo di cubatura pari a 20 mc.

15. Sono consentite, previo rilascio dei nulla osta previsti dalla normativa di settore e fermo restando l'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice, le opere idrauliche e di bonifica indispensabili per i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, le opere relative allo scarico e alla depurazione delle acque reflue da insediamenti civili e produttivi conformi ai limiti di accettabilità previsti dalla legislazione vigente, le opere connesse ad attività indispensabili ai fini della eliminazione di situazioni insalubri e di pericolo per la sanità pubblica nonché le opere strettamente necessarie per l'utilizzazione produttiva delle acque e le opere relative al "mini–idro". Tali opere devono fare riferimento alle tecniche di ingegneria naturalistica.

16. Qualora, in presenza di eventi eccezionali o di rischi di esondazione, si debbano eseguire opere di somma urgenza o di sistemazione idraulica, i soggetti esecutori sono tenuti a darne tempestivamente avviso al momento dell'inizio delle opere e a dimostrare alla struttura competente al rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice l'avvenuto ripristino dello stato dei luoghi o a presentare un progetto per la sistemazione delle aree.

17. Le opere e gli interventi relativi alle attrezzature portuali, alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete sono consentite, in deroga a quanto previsto dal presente articolo, anche al fine dell'attraversamento dei corsi d'acqua. Il tracciato dell'infrastruttura deve mantenere integro il corso d'acqua e la vegetazione ripariale esistente, ovvero prevedere una adeguata

sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali dei luoghi. Tutte le opere e gli interventi devono essere corredati della Relazione Paesaggistica di cui all'articolo 54.

18. Fatti salvi gli ulteriori obblighi derivanti dalla normativa di settore, non sono soggetti all'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice, ma all'obbligo di comunicazione alla struttura regionale competente al rilascio dell'autorizzazione stessa, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria descritti nel decreto del Presidente della Repubblica 14 aprile 1993, da effettuarsi nei corsi d'acqua, purché gli stessi non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi e non alterino l'assetto idrogeologico del territorio. Le opere di ripristino dell'officiosità dei corsi d'acqua, conseguenti a calamità naturali o dirette a prevenire situazioni di pericolo comprendenti anche la rimozione di materiali litoidi dagli alvei, previste in appositi piani di intervento, da sottoporre a nullaosta della competente autorità di bacino, nullaosta che comprende le valutazioni preventive previste dall'articolo 5 della legge 5 gennaio 1994, n. 37, in quanto rivolte alla rimessa in pristino di una situazione preesistente, costituiscono interventi di manutenzione che non alterano lo stato dei luoghi, ai sensi dell'articolo 4, comma 10 bis, del d.l. 12 novembre 1996, n. 576, convertito con legge 31 dicembre 1996, n. 677.

19. Nel paesaggio degli insediamenti in evoluzione, nel paesaggio agricolo di continuità e per l'attuazione di progetti di navigabilità dei corsi d'acqua sono consentite trasformazioni diverse da quelle di cui ai commi 6, 12 e 14 previa predisposizione di un piano attuativo ai sensi dell'articolo 60, volto al recupero urbanistico. In tal caso ogni trasformazione è subordinata alle condizioni di cui ai commi 8 e 9.

20. Nel paesaggio agrario di continuità e nel paesaggio agrario di valore, esclusivamente per le fasce di rispetto degli affluenti diretti dei corsi d'acqua, individuati con la sigla A nei repertori ricompresi nell'Allegato C delle Tavole B, si applicano le disposizioni di cui al comma 8.

21. Nei casi in cui si riscontri una errata individuazione dei corsi d'acqua effettuata dal PTPR, i Comuni trasmettono, con adeguata documentazione cartografica, la richiesta di rettifica alla struttura regionale competente inmateria di Pianificazione paesaggistica che procede alla verifica ai fini dell'adeguamento periodico del PTPR.

22. Nei casi in cui, ferma restando l'esatta individuazione del corso d'acqua, si riscontrino discordanze tra la graficizzazione dei limiti di pubblicità del corso d'acqua stesso nelle cartografie del PTPR e quelli descritti nelle G.U. relative agli elenchi delle acque pubbliche o risultanti dalle mappe catastali per inesistenza del tratto, i Comuni accertano le fattispecie di cui al presente comma per i suddetti tratti e segnalano le discordanze rilevate alla struttura regionale competente in materia di Pianificazione paesaggistica che provvede alla verifica ai fini dell'adeguamento periodico del PTPR.

23. Per gli affluenti diretti dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi, individuati con la sigla A nella Tavola B, che nelle mappe catastali sono rappresentati graficamente con una singola linea continua o tratteggiata ovvero con doppia linea tratteggiata, quando si riscontrino discordanze tra la graficizzazione dei limiti di vincolo del corso d'acqua stesso nelle cartografie del PTPR e l'irrilevanza paesaggistica ai sensi del punto 4, lettera a), della D.G.R. 452 del 1° aprile 2005 e del punto 6 della D.G.R. 620 del 29 dicembre 2010, il Comune segnala il tratto che risulta irrilevante con adeguata documentazione cartografica alla struttura regionale competente in materia di Pianificazione paesaggistica che provvede alla verifica ai fini dell'adeguamento periodico del PTPR.

Articolo 42 Protezione zone di interesse archeologico

1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m), del Codice sono sottoposte a vincolo paesaggistico le zone di interesse archeologico.

2. Sono qualificate zone di interesse archeologico quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti che comunque costituiscano parte integrante del territorio e lo connotino come meritevole di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico.

3. Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2:

a) le aree, gli ambiti ed i beni, puntuali e lineari, nonché le relative fasce di rispetto, già individuati dai PTP come adeguati dal PTPR, con le rettifiche, le eliminazioni e gli spostamenti segnalati dalle Soprintendenze Archeologiche di Stato in attuazione dell'Accordo con il Ministero per i Beni e le attività culturali;

b) le aree individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione del PTPR.

4. La carta tecnica regionale in scala 1:10.000 costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione dei beni e delle aree di cui al comma 3.

5. Il PTPR ha individuato, ai sensi del comma 3, lettera a), le aree, gli ambiti, i beni, puntuali e lineari, di interesse archeologico e le relative fasce di rispetto, che risultano censiti nel corrispondente repertorio e cartografati nelle Tavole B; tali beni comprendono:

a) beni puntuali o lineari costituiti da beni scavati, resti architettonici e complessi monumentali conosciuti, nonché beni in parte scavati e in parte non scavati o con attività progressive di esplorazione e di scavo e le relative aree o fasce di rispetto, di cento metri;

b) beni puntuali o lineari noti da fonti bibliografiche o documentarie ovvero da esplorazione di superficie, seppur di consistenza ed estensione non comprovate da scavo archeologico, e le relative aree o fasce di rispetto preventivo, dello spessore di cento metri lineari;

c) ambiti di rispetto archeologico costituiti da perimetri che racchiudono porzioni di territorio in cui la presenza di beni di interesse archeologico è integrata da un concorso di altre qualità di tipo morfologico e vegetazionale, che fanno di questi luoghi delle unità di paesaggio assolutamente eccezionali, per le quali si impone una rigorosa tutela del loro valore, non solo come somma di singoli benima soprattutto come quadro d'insieme, e delle visuali che di essi e che da essi si godono;

d) le aree costituite da ampie porzioni di territorio connotate come meritevoli di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico.

6. Per le aree, gli ambiti, i beni, puntuali e lineari, e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3, lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 146 del Codice nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:

a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo (lettere a), b) e c) dell'articolo 3 del DPR 380/2001) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione e ricostruzione ovvero interventi di demolizione anche parziale senza ricostruzione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato;

b) per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce imovimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;

c) è obbligatorio mantenere una fascia inedificabile dai singoli beni archeologici da recepire da parte della Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica di Stato;

d) nei beni, e relative fasce di rispetto, di cui al presente comma, è comunque vietata l'installazione di cartelloni ed altre strutture per mezzi pubblicitari, salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica, ed è fatto obbligo, nei nuovi strumenti urbanistici attuativi, di prevedere, ove possibile, l'eliminazione deimanufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela.

7. Per le aree di cui al comma 3, lettera b), individuate con provvedimento di dichiarazione di interesse pubblico, ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 146 del Codice, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, si applica la specifica disciplina di tutela e di uso dei Paesaggi, nel rispetto delle prescrizioni e procedure di cui al comma 6, lettere a), b), c) e d).
8. In tutti i "paesaggi" individuati dal PTPR, nelle aree tutelate per legge di cui al presente articolo nonché per i beni paesaggistici tipizzati come beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici, sono ammissibili, previo parere archeologico della Soprintendenza competente, interventi volti alla salvaguardia, valorizzazione e fruizione dei beni archeologici esistenti o ritrovati, isolati e d'insieme; tali interventi effettuati esclusivamente d'iniziativa ovvero sotto la sorveglianza della competente Soprintendenza riguardano in particolare attività di:
• protezione: con la realizzazione di staccionate in legno, recinzioni, coperture dirette e indirette, sia provvisorie che definitive, con strutture indipendenti dai manufatti archeologici, eliminazione di alberi, arbusti e siepi, movimenti di terra, realizzazione di schermature arboree;
• recupero: con interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001, fino alla demolizione ed eventuale ricostruzione, eliminazione di superfetazioni;
• accessibilità: con realizzazione di percorsi pedonali e carrabili strettamente funzionali alla fruizione ed alle opere provvisionali, e di reti per l'urbanizzazione primaria ed i necessari attraversamenti per gli allacci;
• ricerca e sistemazione: con interventi di esplorazione, scavo, saggi e perforazione, nonché di rimodellamento del terreno e realizzazione di terrazzamenti funzionali ai beni;
• valorizzazione: con realizzazione di manufatti adibiti a servizi igienici e logistici di prima necessità, nonché dei parcheggi strettamente necessari alla fruizione del bene.
9. Nei casi in cui si configuri la necessità di realizzare un più ampio e sistematico intervento di valorizzazione che riguardi non un singolo bene o sito ma una più vasta area archeologica, si interviene attraverso la realizzazione del parco archeologico e culturale di cui all'articolo 59.
10. In tutti i Paesaggi individuati dal PTPR, ove cogenti, per i beni di interesse archeologico tutelati ai sensi della Parte II del Codice, si applicano le disposizioni di cui ai commi 8 e 9 del presente articolo, anche se non sottoposti a vincolo ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m), del Codice.

Articolo 46 Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto

1. Sono sottoposti a vincolo paesistico, in quanto beni del patrimonio identitario regionale, i beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e le relative fasce di rispetto, costituiti dalle strutture edilizie comprensive di edifici e spazi inedificati, nonché da infrastrutture territoriali che testimoniano fasi dei processi di antropizzazione del territorio. Tali beni rappresentano elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio e sono individuati nelle Tavole B ed elencati nei repertori F2, F3, F4, F5, F6.
2. I beni archeologici di cui al presente articolo sono:
a) beni individui costituiti da beni scavati, resti archeologici e complessi monumentali conosciuti nonché beni in parte scavati e in parte non scavati o con attività progressive di esplorazione e di scavo e le relative fasce di rispetto della profondità di cento metri;
b) beni individui noti da fonti bibliografiche, documentarie o da esplorazione di superficie, seppur di consistenza ed estensione non comprovate da scavo archeologico e le relative fasce di rispetto, della profondità di cento metri;
c) ambiti di rispetto archeologico che comprendono ridotte porzioni di territorio in cui la presenza di beni di cui al presente comma è integrata da altre qualità di tipo morfologico e vegetazionale, che fanno di questi luoghi delle unità di paesaggio eccezionali, per le quali si impone una rigorosa tutela del loro valore, soprattutto come quadro d'insieme e delle visuali che di essi e che da essi si godono.
3. Ai beni di cui al comma 2 si applica la disciplina prevista per le zone di interesse archeologico di cui all'articolo 42, comma 3, lettera a).
4. I beni storici di cui al presente articolo sono costituiti da:manufatti edilizi rappresentanti l'identità della comunità locale aventi sia carattere monumentale, quali edifici civili, chiese, complessi religiosi, che estetico-tradizionale legati all'uso del territorio, quale quello agricolo, come casali, mulini, fontanili. Ai beni di cui al presente comma si applica la disciplina prevista dall'articolo 44, comma 12, per i manufatti di interesse estetico tradizionale.
5. Nei beni di cui al presente articolo è comunque vietata l'istallazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica, ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi di tutela.

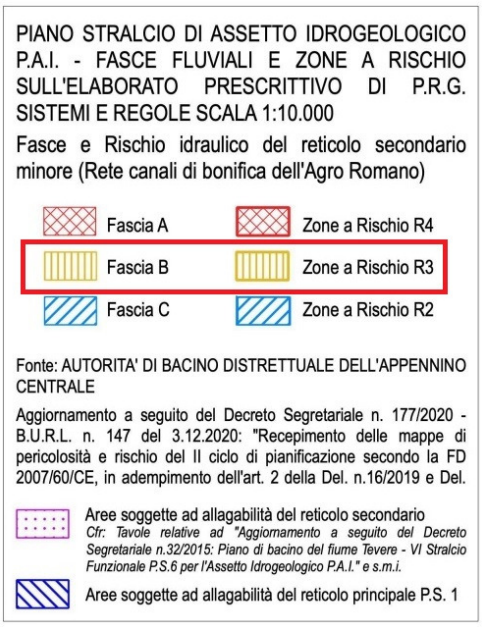
Articolo 47 Canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto

1. Sono sottoposti a vincolo paesistico in quanto beni del patrimonio identitario regionale, testimonianza della bonifica agraria nella pianura pontina, i canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di centocinquanta metri ciascuno, come di seguito elencati: il Canale delle Acque Alte già Canale Mussolini, Canale di Fosso Spaccasassi, Canale del Fiume Astura, Canale delle Acque Medie, Canale della Botte, Canale della Schiazza, Canale della Selcella; Canale della bonifica agraria nella piana di Fondi: Canale Pedemontano.
2. Ai beni di cui al comma precedente si applicano le norme di cui all'articolo 36, salvo quanto previsto nei commi seguenti.
3. Non rientrano nei beni paesaggistici identitari di cui al presente articolo le porzioni di fascia di rispetto che ricadono nelle aree urbanizzate individuate dal PTPR, corrispondenti al Paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture.
4. Le fasce di rispetto devono rimanere integre ed inedificabili per una profondità di centocinquantametri per parte. Le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR adottato sul BURL, con l'esclusione delle destinazioni agricole corrispondenti alle zone E di cui al DM 1444/1968, sono attuabili alle seguenti condizioni:
a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di cinquanta metri a partire dall'argine, con l'eccezione delle opere pubbliche che possono comunque essere realizzate;
b) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico.
5. Nella fascia di rispetto sono comunque ammesse delle opere pubbliche finalizzate alla fruizione e alla valorizzazione dei beni.

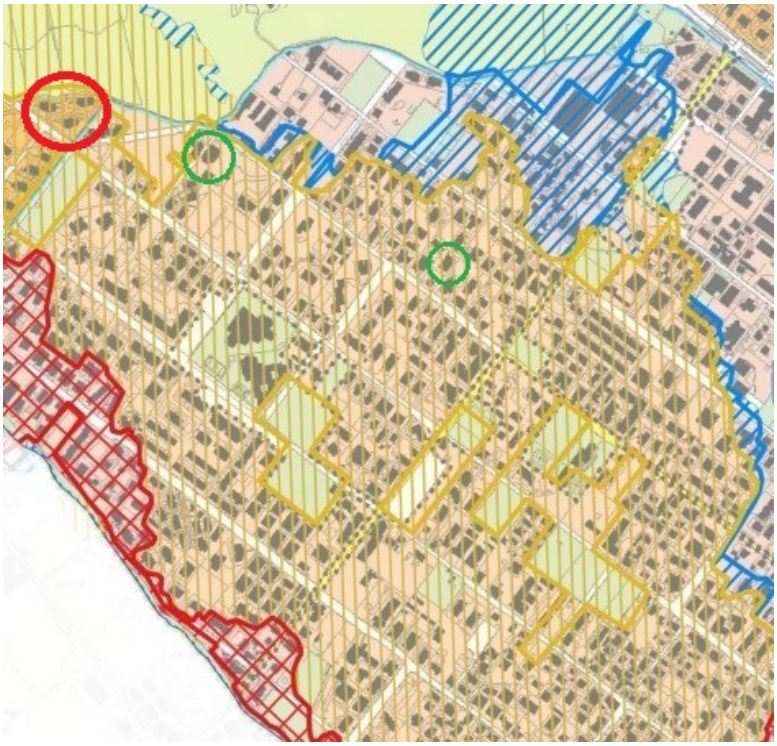
8. INQUADRAMENTO PAI

Il **LOTTO 1** distinto in catasto al **foglio 1010 - P.lla 1397 - subb. 5 e 6** risulta ricadere in ***Fascia B - Zona a rischio R3*** come da stralcio del PAI, Tav. SR_3.19 Legenda e norme tecniche di attuazione.

LEGENDA TAV. SR 3.19 - PAI



STRALCIO TAV. SR 3.19 PAI



8.1 NORMATIVA PAI

Art. 9 - Disciplina della fascia a pericolosità elevata (P3)

A) Interventi non consentiti (P3)

1. Nelle aree ricadenti all'interno della fascia a pericolosità elevata (P3) non sono consentiti i seguenti interventi di trasformazione urbanistica e edilizia del territorio:

a) interventi privati di nuova costruzione dimanufatti edilizi fuori terra e/o di ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, di cui all'art. 3, comma 1, lettera e.1) del d.P.R. n. 380/01, ad eccezione dei casi di cui al comma 7, lettera b), del presente articolo. Nel caso di interventi ricadenti in zone per le quali la pianificazione di bacino abbia definito i valori dei battenti e delle velocità e la cui combinazione per il tempo di ritorno di 50 anni ricada nell'ambito 1 del Grafico di cui all'Allegato 2, si applicano le disposizioni della fascia P2;

b) interventi per la realizzazione o l'ampliamento di volumi interrati o seminterrati;

c) interventi di nuova costruzione per la realizzazione o l'ampliamento di strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno;

d) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, comma 1, lettera f) del d.P.R. n. 380/01, ad eccezione dei casi previsti al comma 7, lettera e), del presente articolo;

e) interventi di nuova costruzione o di ampliamento di centrali termiche per la produzione di energia, impianti fotovoltaici collocati a terra o su pali, impianti eolici, impianti di trattamento e smaltimento rifiuti, impianti a rischio incidente rilevante impianti di produzione manufatturiera o comunque di attività produttive, impianti di stoccaggio di combustibili fuori terra, nonché impianti di trattamento acque reflue, depuratori e potabilizzatori ad eccezione dei casi di cui al comma 7, lettera g), del presente articolo;

f) interventi di nuova costruzione o di ampliamento di aree di deposito merci e materiali, e di aree di stoccaggio o deposito temporaneo o permanente di rifiuti comunque denominati ai sensi di legge di cui all'art. 3, comma 1, lettera e.7) del d.P.R. n. 380/01;

g) interventi per la realizzazione o l'ampliamento di parcheggi pubblici o ad uso pubblico all'aperto a raso;

h) interventi che comportino l'incremento delle quote di impermeabilizzazione del suolo, in applicazione dell'art. 4, comma 4-novies, della legge 12-12-2019, n. 141, di conversione in legge, conmodificazioni, del decreto-legge 14-10-2019, n. 111;

i) nuove attività estrattive di cava o loro ampliamenti;

j) interventi di nuova costruzione di cui all'art. 3, comma 1, lettera e.5) del d.P.R. n. 380/01, comprendenti l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno, ad eccezione degli interventi che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

k) opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, con uso abitativo ancorché non stanziale.

ANZIO
Via del Cinema, 2/b
Cell. 339.26.73.196
geometracolaceci@gmail..com
pec: antonio.colaceci@geopec.it

2. Nella fascia ad elevata pericolosità (P3) non sono altresì consentiti i cambi di destinazione d'uso implicanti incremento del carico urbanistico e/o carico antropico o comunque comportanti aumento dei fattori di esposizione e vulnerabilità al rischio.

B) Interventi consentiti previo parere di AUBAC e dell'Autorità idraulica competente (P3)

3. Nelle aree ricadenti all'interno della fascia a pericolosità elevata (P3) sono consentiti i seguenti interventi, previo parere favorevole espresso da parte dell'Autorità di bacino distrettuale e previa acquisizione del parere favorevole e del nulla-osta ai fini idraulici rilasciati dall'Autorità idraulica competente ai sensi del vigente Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche, di cui al regio decreto 25.07.1904, n. 523 e relativi regolamenti statali:

a) interventi idraulici sul reticolo idrografico di manutenzione straordinaria o di nuova costruzione (quali arginature, casse di espansione, riprofilature, briglie, traverse, sbarramenti ed opere idrauliche in generale), finalizzati alla mitigazione del rischio, ivi compresi gli interventi di difesa di elementi esposti, da dimensionare in riferimento all'estensione areale classificata a rischio, e gli interventi integrati ambientali di mitigazione del rischio idrogeologico e di tutela e recupero degli ecosistemi e della biodiversità che integrino gli obiettivi delle direttive 2000/60/CE e 2007/60/CE;

b) interventi per la realizzazione di invasi, serbatoi e opere di accumulo della risorsa idrica anche a carattere temporaneo, e di vaschedi raccolta di acquemeteoriche per uso agricolo con un volume superiore a 50 metri cubi di acqua per ogni ettaro di terreno coltivato;

c) interventi e attività connessi alla navigazione nei tratti classificati, purché ricompresi in piani di settore o regionali, a condizione che non costituiscano fonte di trasporto per galleggiamento dimezzi omateriali durante la piena;

d) interventi connessi alla produzione di energia idroelettrica in condizioni tali da non modificare il regime della piena di riferimento;

e) interventi pubblici, o di interesse pubblico, di nuova costruzione di manufatti edilizi fuori terra e/o di ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, di cui all'art. 3, comma 1, lettera e.1) del d.P.R. n. 380/01, purché non altrimenti localizzabili;

f) interventi di nuova costruzione di infrastrutture viarie e ferroviarie, purché non altrimenti localizzabili, nonché di ampliamento/ristrutturazione delle stesse;

g) interventi di manutenzione straordinaria, di ampliamento e nuova costruzione di infrastrutture a rete interrate o fuori terra per la distribuzione e potabilizzazione delle acque, dell'energia elettrica, gas, acque reflue, telecomunicazioni, nonché relativi manufatti a servizio, nei casi di interferenza dell'opera con sezione fluviale e/o opere idrauliche.

4. Nei casi di nuova costruzione, o di interventi consentiti ai sensi del precedente comma 3, lettera e), è comunque esclusa la possibilità di realizzare volumi seminterrati o interrati e gli interventi dovranno soddisfare le seguenti condizioni:

i. realizzazione del primo piano calpestabile a quota superiore ai livelli idrici attesi, per lo scenario con tempo di ritorno pari a 200 anni, maggiorata di franco di sicurezza stabilito dall'Autorità idraulica competente;

ii. gli interventi non devono costituire significativo ostacolo alle condizioni di deflusso, né determinare significativo incremento delle condizioni di pericolosità/rischio al contorno o significativa riduzione dell'attuale capacità di invaso secondo la valutazione da parte dell'Autorità idraulica competente;

iii. compatibilità rispetto alle previsioni di interventi dimitigazione del rischio idraulico;

iv. coerenza con gli strumenti della pianificazione di protezione civile.

5. Nel caso di interventi di costruzione di nuovi impianti ed infrastrutture, o di ampliamento di quelli esistenti, gli interventi dovranno soddisfare le seguenti condizioni:

i. verifica della compatibilità rispetto alle dinamiche idrauliche attese per lo scenariocon tempo di ritorno pari a 200 anni;

ii. assenza di significativo ostacolo alle condizioni dideflusso, di significativo incremento delle condizioni di pericolosità/rischio al contorno e di significativa riduzione dell'attuale capacità di invaso secondo la valutazione da parte dell'Autorità idraulica competente;

iii. compatibilità rispetto alle previsioni di interventi dimitigazione del rischio idraulico;

iv. coerenza con gli strumenti della pianificazione di protezione civile.

6. In relazione agli interventi di cui al comma 3 l'Autorità di bacino distrettuale esprime parere vincolante valutando la compatibilità con le condizioni di assetto idraulico definite dal PAI distrettuale e, nel caso degli interventi di difesa idraulica, in relazione all'obiettivo specifico della riduzione del livello di rischio.

Art. 12 – Disposizioni per le aree a rischio idraulico

1. All'interno delle aree di pericolosità idraulica di alluvioni fluviali e delle aree di bonifica di attenzione di cui al presente Piano, l'Autorità di bacino individua, in funzione della presenza di beni esposti ed in conformità col d.lgs. n. 49/2010 di recepimento della direttiva 2007/60/CE, le aree a rischio idraulico caratterizzate dalle seguenti classi a gravosità crescente:

- rischio moderato R1;
- rischio medio R2;
- rischio elevato R3;
- rischio molto elevato R4;

2. Gli ambiti di rischio idraulico sono impiegati allo scopo di individuare tipologie ed ordini di priorità per gli interventi di mitigazione del rischio, nonché allo scopo di segnalare zone di interesse per i piani di protezione civile.

3. Nei contesti limitrofi ai corsi d'acqua possono essere individuate aree caratterizzate da pericolosità e rischi residui, inerenti a fenomeni e meccanismi di esondazione ulteriori rispetto a quelli di sormonto di argini e sponde. Tali casistiche riguardano, a titolo di esempio: cedimenti delle strutture di contenimento, vulnerabilità arginale, ostruzioni per trasporto solido flottante, dinamica d'alveo, eventi alluvionali occorsi in passato.

4. I contesti di cui al comma 3 sono cartografati nelle mappe "Fasce di pericolosità da alluvione fluviale" come "Aree a pericolosità e rischio residui" e rimangono sottoposti cautelativamente alla disciplina e alle minime misure di tutela di cui all'art.11 (livello di pericolosità P1).

9. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è oggetto di ristrutturazione totale per cui non è più provvisto di Attestato di

Prestazione Energetica che sarà redatto al completamento dei lavori.

10. CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTI

Anche per la certificazione degli impianti vale quanto dichiarato al punto 9.

11. ANALISI AMBIENTALE

Non viene formulato alcun giudizio sulla situazione ecologica dell'area, poiché l'analisi ambientale non rientra nell'incarico che mi è stato affidato.

12. STIMA IMMOBILI

L'unità immobiliare sarà valutata esaminando richieste di transazioni di edifici simili, come indicato nella vetrina successiva, al fine di utilizzarle come confronto per quello per cui viene effettuata la valutazione.

Un ulteriore dato disponibile sul mercato, per l'analisi del complesso industriale, è rappresentato dai valori **OMI,** i quali vengono utilizzati come parametro di riferimento.

Per la valutazione del valore attuale di mercato della proprietà immobiliare, è stato assunto il presupposto che l'immobile venga messo in commercio come un unico lotto, considerando l'attuale situazione tecnico-giuridica, ovvero "così com'è"

13. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI - LOTTO UNICO

LOTTO 1 - Foglio 1010 - P.lla 1397 - subb. 5, 6

Il compendio immobiliare è distinto in catasto come segue:

Comune di Roma (RM) - CATASTO URBANO - Lotto 1 - Via del Fontanile Anagnino n. 230

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Consistenza mq/vani	Rendita
1010	1397	5	A7	8,5 vani	1.492,56
1010	1397	6	C6	45 mq	181,28

Immobile distinto in catasto al foglio 1010, particella 1397, sub 5 e 6

L'immobile è costituito fondamentalmente da:

- un ampio soggiorno con cucina a vista, una camera da letto, due bagni ed un'altra camera da letto con cabina armadio, oltre a ripostiglio al piano terra. Al piano primo si arriva per mezzo di corpo scala interna ed è formato da camera da letto, bagno e terrazza a livello. Al piano seminterrato troviamo il locale grande adibito a garage e deposito,, altri quattro locali adibiti a magazzino/cantina, un bagno ed un ripostiglio. Completa l'immobile una corte esterna di circa **745,00 metri quadrati, .**

La superficie calpestabile residenziale è di **140,19 metri quadrati,** la superficie non residenziale è di **129,70 metri quadrati** e quella del terrazzo è di 6**,87 metri quadrati.**

Con una superficie totale per uso commerciale di circa **268,63 Mq**

In considerazione di quanto esaminato in precedenza, analizzando la natura, le dimensioni e l'uso previsto dell'immobile, oltre alla sua ubicazione, si arriva alla conclusione, fondandosi sui

ANZIO
Via del Cinema, 2/b
Cell. 339.26.73.196
geometracolaceci@gmail..com
pec: antonio.colaceci@geopec.it

dati provenienti da ricerche di mercato per immobili con caratteristiche e posizioni comparabili e i basandosi sui valori OMI di seguito riportati, che il valore di mercato più verosimile, prendendo in conto anche le attuali dinamiche del mercato immobiliare ed adottando il metodo per capitalizzazione dei redditi ed il metodo per costo al metro quadrato sia il seguente:

Dati OMI di riferimento

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/MORENA-CASAL%20MORENA%20(VIA%20CASAL%20MORI

Codice zona: E10

Microzona: 166

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1650	2350	L	8	11,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	2000	L	7	10,3	L
Box	Normale	700	1000	L	4,8	6,8	L
Posti auto coperti	Normale	500	800	L	3,8	5,5	L
Posti auto scoperti	Normale	300	450	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1850	2650	L	6,5	9,5	L

14. VALUTAZIONE SULLA STIMA COMPLESSIVA PER "VALORI TIPICI" - LOTTO 1

Questo metodo si fonda sulla comparazione e richiede quindi di ottenere una scala di valori per beni simili a quello da valutare, entro cui situare l'oggetto di stima. I prezzi di riferimento devono essere sufficientemente numerosi, devono riguardare beni il più possibile somiglianti a quello in esame e, infine, devono essere verificati in tempi vicini alla data di riferimento della valutazione. È essenziale avere una conoscenza dettagliata delle caratteristiche uniche dei beni utilizzati a confronto.

Nel caso specifico, non sembrerebbero esserci barriere concettuali che ostacolino l'utilizzo del metodo sintetico. È importante notare come la creazione pratica di una scala di prezzi adeguata comporti oggettive complicazioni, soprattutto riguardo alla rappresentatività dei campioni di riferimento. Tali complicazioni diventano più rilevanti nel caso analizzato in relazione ai due aspetti, in particolare per quanto riguarda la specificità dell'insieme immobiliare.

Da questo punto di vista, è già stato osservato che il bene in esame rappresenta un insieme di parti elementari che costituiscono un sistema immobiliare chiaramente atipico, per il quale i riferimenti di mercato sono limitati.

Considerando le osservazioni sopra esposte, per la valutazione del valore di mercato del complesso, si è deciso di privilegiare il metodo sintetico-comparativo precedentemente definito come "per valori tipici (unitari)".

Questo approccio, una volta accertati i requisiti di applicabilità, si traduce praticamente in:

a) suddivisione del bene oggetto di valutazione in diverse sezioni omogenee basate su caratteristiche intrinseche e funzionali, normalmente valutate dal mercato - sezioni chiamate "unità

tipiche" - che permettono di condurre analisi di mercato distinte e raccogliere rilevanti serie di riferimenti estimali;

b) valutazione economica specifica di ogni "unità tipica" attraverso il confronto con prezzi medi comuni relativi ai parametri più significativi di ciascuna unità;

c) calcolo del valore totale del bene sommando i valori ottenuti per ogni categoria immobiliare.

Il metodo di stima conosciuto come "valori tipici" si basa su due tipologie di dati:
quelli tecnici e quelli economici per unità.

I primi, che possono essere rappresentati in base a vari parametri, sono già stati presentati nella tabella di consistenza del patrimonio immobiliare.

I valori di mercato delle diverse "unità tipiche" sono stati verificati tramite accurati confronti effettuati presso uffici pubblici e da esperti nel settore.

Date le specificità del complesso analizzato, sia per le caratteristiche strutturali, la distribuzione e le differenti destinazioni, è risultato facile trovare beni analoghi che siano stati recentemente scambiati, e pertanto la valutazione verrà effettuata sulla base delle quotazioni OMI adeguate alle informazioni reperite su immobiliare.it ed anche in considerazione dell'ottimo stato degli immobili.
Pertanto si ritiene corretto attribuire:

a) ville villini un valore pari ad **€. 1.850,00/mq**;

Pertanto, si ottiene il risultato moltiplicando la superficie commerciale di ogni singolo immobile per il costo a metro quadrato :

I. villino in bifamiliare disposto su piano seminterrato, piano terra e primo
Mq 268,63 x €. 1.850,00/mq= €. 496.965,50

Pertanto il valore degli immobili si cui sopra, è pari ad **€. 496.965,50**

(N.B: i dati sono stati ottenuti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, da Immobiliare.it e da ricerche di mercato.)

Quindi, il valore di tutto il **LOTTO 1** , formato da appartamento villino indipendente disposto su piano terra, primo e seminterrato è corte annessa di **€. 496.965,50** arrotondato ad

€. 497.000,00.

Il valore su indicato si riferisce ad un immobile libero da vizi, ipoteche ed altre formalità.

L'edificio in questione, invece è oggetto di ristrutturazione totale ed inoltre presenta difformità rispetto al titolo edilizio originario.

Quindi, al valore innanzi ottenuto, andranno defalcati i costi mancanti per il completamento della ristrutturazione ed i costi necessari per ripristinare l'immobile in conformità al suo titolo edilizio originario.

Considerando che il costo di realizzo di una nuova costruzione oggi è di circa €. 1800,00/mq che moltiplicato per la sua superficie commerciale di mq 268,63 ottiene un risultato di €. 483.534,00.
Tenuto conto che una ristrutturazione totale è pari a circa il 60% del costruito si avrà:
€. 483.534,00 x 60%= €. 290.120,40.

ANZIO
Via del Cinema, 2/b
Cell. 339.26.73.196
geometracolaceci@gmail..com
pec: antonio.colaceci@geopec.it

L'immobile attualmente è ristrutturato al 40% per cui, considerando il costo precedente, per completare l'opera serviranno €. 170.072,24.
Il costo per il ripristino alla conformità del titolo edilizio è stimato in circa €. 25.000,00.
Pertanto si avrà:

(€. 497.000,00 - €. 170.072,24 - €. 25.000,00)= **€. 297.927,76**

E' necessario sottolineare che, per motivi di sintesi, non sono inclusi gli approfondimenti dettagliati condotti per stabilire i valori menzionati in precedenza, i quali si basano su dati provenienti da fonti pubbliche.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate utilizzando le planimetrie catastali a disposizione e secondo quanto suggerito dalla letteratura di riferimento, come le linee guida fornire dell'Agenzia del Territorio, tenendo conto della loro entità.

15. VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

In base alle valutazioni menzionate in precedenza, si riassume quanto segue:

per il **LOTTO 1** composto da abitazione in villino su piano seminterrato, terra e primo, con accesso da Via del Fontanile Anagnino n. 230, distinto in catasto al foglio **1010**, particella **1397**, subalterni **5** e **6**, il valore di mercato più probabile per i beni in esame, privi di qualsiasi onere e dettagliati nei paragrafi precedenti, alla data del 20 gennaio 2026, ammonta, arrotondato, a

€. 300.000,00 (trecentomila/00).

È essenziale precisare che il totale determinato non deve essere visto come un dato fisso, ma piuttosto come un valore obiettivo basato su principi razionali.

Infatti, nel caso in cui vengano eseguite transazioni che riguardano specificamente i beni in fase di valutazione, il prezzo di scambio di questi ultimi potrebbe essere fortemente influenzato dall'interesse particolare degli attori coinvolti, il quale si fonda su valutazioni soggettive che non possono essere misurate oggettivamente.

Alla luce di quanto detto, chi scrive è certo di aver portato a termine in modo efficace e completo il compito affidatogli.

Roma lì 23/01/2026

Il Tecnico Estimatore
Geom. Antonio Colaceci

ANZIO
Via del Cinema, 2/b
Cell. 339.26.73.196
geometracolaceci@gmail..com
pec: antonio.colaceci@geopec.it