



Al Comune di Rocca di Papa  
Settore V - Urbanistica, LL.PP., Edilizia Privata  
[protocollo@pec.comuneroccadipapa.com](mailto:protocollo@pec.comuneroccadipapa.com)

pc Alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per  
l'Area Metropolitana di Roma e la Provincia di Rieti  
[sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

Alla Soprintendenza Speciale PNRR  
[ss-pnrr@pec.cultura.gov.it](mailto:ss-pnrr@pec.cultura.gov.it)

Regione Lazio  
Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative,  
Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare

Regione Lazio  
Direzione Generale  
Area Coordinamento Autorizzazioni, PNRR e Supporto  
Investimenti

LI.Ss.

Oggetto: Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14, co. 2, della Legge n. 241/1990 per l'esame del progetto definitivo di "*Ristrutturazione edilizia complesso sportivo Via Monte Pennolo*" - CUP B31B21001810001

Comune di ROCCA DI PAPA (RM)

Richiedente: Amministrazione comunale di Rocca di Papa

Rif. 146 CDSAS-196-2024

**Pareere paesaggistico ai sensi dell'art. 146, co. 7, del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42**

Vista la nota prot. n. 19024 del 13/06/2024 trasmessa via pec, acquisita al prot. reg. n. 774368 del 14/06/2024, con cui il Comune di Rocca di Papa ha indetto una Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, co. 2, della Legge n. 241/1990, in forma semplificata e in modalità asincrona, per l'esame del progetto definitivo di "*Ristrutturazione edilizia complesso sportivo Via Monte Pennolo*" - CUP B31B21001810001, consistente nella realizzazione di un Palazzetto dello Sport sul terreno identificato in Catasto al Fg. 12 Part. 68, finanziato nell'ambito del PNRR - Investimenti in progetti di rigenerazione urbana volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale - Missione 5, Componente 2, Subinvestimento 2.1 "Rigenerazione Urbana" - Nextgenerationeu;

Vista la documentazione messa a disposizione dall'Amministrazione Procedente al link:

<http://www.comune.roccadipapa.rm.it/avviso/indizione-della-conferenza-di-servizi-decisoria-per-lesame-del-progetto-definitivo-ristrutturazione-edilizia-complesso-sportivo-via-monte-pennolo-cup-b31b21001810001/>;

Vista la nota prot. reg. n. 812921 del 24/06/2024, che qui si intende integralmente richiamata, con cui la scrivente Direzione ha richiesto documentazione integrativa ai sensi dell'art. 2, co. 7, della Legge n. 241/1990, formulata entro il termine fissato nel suddetto atto di indizione della conferenza di servizi;

Vista la nota prot. n. 20312 del 27/06/2024, acquisita in pari data al prot. reg. n. 832065, con cui il Comune di Rocca di Papa ha trasmesso via pec la documentazione integrativa;

Atteso che il termine perentorio per la conclusione della conferenza, entro il quale gli Enti e le Amministrazioni coinvolte devono inviare le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della conferenza (art. 14bis, co 2, lett. c), è fissato per il giorno 28/07/2024, come indicato nel suddetto atto di indizione;

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., recante "Nuove norme sul procedimento amministrativo";

Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., "Codice dei beni culturali e del paesaggio", ed in particolare l'art. 146 che disciplina il procedimento di autorizzazione alla realizzazione di opere ed interventi ricadenti nei beni paesaggistici di cui all'articolo 134;



Visto il DPR 13 febbraio 2017 n. 31 “Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall’autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata”;

Vista la legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 e s.m.i. “Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico”;

Vista la DCR n. 5 del 21/04/2021 di approvazione del PTPR pubblicata sul BURL n. 56 - S.O. n. 2 del 10/06/2021;

Visto l’Atto di Organizzazione n. G14935 del 02 novembre 2022 con cui è stata disposta: *“l’attribuzione, in virtù della Posizione Organizzativa di nuova istituzione e per omogeneità dei procedimenti, all’Area “Autorizzazioni paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica” dell’istruttoria relativa al rilascio in Conferenza di Servizi del parere di cui all’art. 146, c. 7 D. Lgs 42/04 finalizzato all’Autorizzazione Paesaggistica, limitatamente alle opere e agli interventi conformi agli strumenti urbanistici vigenti”* oggetto di conferenze di servizi indette dal 1 novembre 2022”;

## **Descrizione del progetto:**

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo Palazzetto dello Sport su una porzione di terreno identificato in Catasto al Fg. 12 Part. 68, della superficie di circa 18.000 mq *“caratterizzata da un terreno prevalentemente pianeggiante; ad oggi si rileva la presenza di aree già destinate a servizi sportivi (...) sono già presenti un campo da calcio a 11, un campo da calcio a 8 e un campo da calcetto”*. Il palazzetto è caratterizzato da una copertura curva *“che permette di sfruttare al meglio le altezze interne, riducendole e/o aumentandole dove necessario e rompendo la rigidità classica di questa tipologia di costruzioni in modo da creare così una struttura meno impattante e bene inserita nel tessuto urbano. (...) Il progetto in esame, sarà dotato dei seguenti ambienti:*

- *Un campo da gioco con pavimentazione sintetica, delle dimensioni lorde di 36 x 21 ml;*
- *Due spogliatoi da 12/16 atleti/e cadauno;*
- *Due spogliatoi per i direttori di gara da 4 persone cadauno;*
- *Locale di primo soccorso;*
- *Locali Tecnici”*.

## **Inquadramento Urbanistico:**

Il Comune di Rocca di Papa è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con DGR n. 1426 del 27/04/1976, che classifica l’area di intervento come zona “V/3 Aree Verdi (Attrezzature Sportive)”

Con DCC n. 22 del 28/06/2007 e successiva n. 36 del 16/07/2009 è stata adottata la Variante Generale che classifica la medesima area come zona “F1 Servizi Pubblici”.

## **Inquadramento paesaggistico:**

Per effetto delle previsioni del PTPR approvato con DCR del Lazio n. 5 del 21/04/2021, pubblicata sul BURL n. 56 - S.O. n. 2 del 10/06/2021, l’immobile oggetto di intervento ricade in area sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi di:

- *D.Lgs. n. 42/2004 art. 134 co. 1 lett. a) e art. 136 co. 1 lett. c/d: DM 24/04/1954 denominato “Comprensorio di Monte Cavo” (cd058\_009);*
- *D.Lgs. n. 42/2004 art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1:*
  - *lett. f) parchi e riserve naturali (Parco Naturale Regionale: Castelli Romani - f077);*
  - *lett. m) zone di interesse archeologico (ml\_0177);*

e nella Tavola “A” è individuata come;

Pertanto, ai fini della tutela paesaggistica, trovano applicazioni le seguenti disposizioni:

### **DISCIPLINA DI TUTELA, D’USO E VALORIZZAZIONE DEI PAESAGGI (Capo II delle Norme del PTPR)**

Ai fini della tutela paesaggistica, la disciplina di tutela, d’uso e valorizzazione dei paesaggi SI APPLICA ai sensi dell’art. 8, co. 8, e dell’art. 38 co. 4 delle NTA del PTPR.

Nella Tav. A “sistemi ed ambiti del paesaggio” l’immobile oggetto di intervento ricade in parte nel **Paesaggio Agrario di Continuità**, ed è normata dall’art. 27 delle NTA del PTPR, in cui nella Tab. B - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela, al punto 5: *Uso turistico sportivo e culturale - 5.6.2: impianti sportivi coperti - 5.6.2: nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%*, è disposto:

*“Consentiti la realizzazione di impianti sportivi coperti e ampliamenti superiori al 20% di quelli esistenti e dei servizi necessari alla loro fruizione. La relazione paesaggistica deve fornire elementi sulla compatibilità dell’intervento e dettagliare le misure ed opere di miglioramento della qualità paesaggistica del contesto rurale da prevedere nel progetto e realizzare contestualmente all’intervento”*.



MODALITA' DI TUTELA DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE (Capo III delle Norme del PTPR)

Ai fini della tutela, l'area ove ricade l'intervento è individuata come:

- **Protezione dei parchi e delle riserve naturali** ed è normata dall'art. 38 delle NTA del PTPR in cui:  
*"4. Ai beni paesaggistici di cui al comma 1 si applicano sia la disciplina d'uso dei paesaggi, sia le misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istitutivi. Queste ultime si applicano fino all'approvazione dei piani delle aree naturali protette, laddove previsti. In caso di contrasto prevale la norma più restrittiva.  
5. Ai sensi dell'articolo 145, comma 3, del Codice, per quanto attiene alla tutela del paesaggio le disposizioni del PTPR sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute nei piani delle aree naturali protette."*

Il Parco Naturale Regionale dei Castelli Romani è stato istituito con LR 13 gennaio 1984, n. 2, LR 28 settembre 1984, n. 64 e LR 24 maggio 1990, n. 63.

L'intervento risulta conforme a quanto disposto alla LR n. 2/1984 e successive n. 64/1984 e n. 63/1990, nonché al Piano di Assetto in fase di approvazione che classifica l'area di intervento come "Aree per servizi" disciplinata dall'art. 41, in cui si applicano le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti.

- **Protezione zone di interesse archeologico** ed è normata dall'art. n. 42 in cui al comma 6 è disposto:  
*"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 i movimenti 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); d)."*

**Verifica e Conclusioni:**

Considerato che l'intervento non rientra tra quelli per i quali è esclusa l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs. n. 42/2004, dell'art. 11 delle norme del PTPR e dell'Allegato A del DPR n. 31/2017;

Considerato che l'istanza è risultata completa della documentazione necessaria ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005;

Visto l'Attestato prot. n. 20299 del 27/06/2024 rilasciato dal RUP del Comune di Rocca di Papa, da cui risulta che "ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 59/95, che le aree interessate dal progetto definitivo "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COMPLESSO SPORTIVO VIA MONTE PENNOLO" - CUP B31B21001810001-, ricadenti nelle aree censite al Catasto Terreni del Comune di Rocca di Papa al foglio 12 Particella 68, non sono soggette ad usi civici e non figurano tra quei territori per i quali e' stata denunciata l'esistenza di usi civici ai sensi della legge n. 1766 del 16/06/1927 e non sono da ritenersi appartenenti al demanio collettivo del Comune di Rocca di Papa";

Visto l'Attestato di conformità urbanistica prot. n. 20300 del 27/06/2024 rilasciato dal RUP del Comune di Rocca di Papa, da cui risulta che:

- le aree interessate dal progetto definitivo "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COMPLESSO SPORTIVO VIA MONTE PENNOLO" - CUP B31B21001810001-, censite al Catasto Terreni del Comune di Rocca di Papa al foglio 12 Particella 68, ricadono secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Rocca di Papa, adottato con delibera commissariale n. 639 del 2.8.1974, approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27.4.1976 in zona: V/3 AREE VERDI (ATTREZZATURE SPORTIVE);
- che per tale zona V/3 AREE VERDI (ATTREZZATURE SPORTIVE) le norme tecniche prevedono un indice di fabbricabilità territoriale di 0,50 mc/mq. ed è destinata all'attività ricreativa e sportiva della città ed alle relative costruzioni, potranno, pertanto, in essa sorgere campi da gioco, piste per gare, stadi, palasport, piscine, ristoranti, bar, motels, distributori di carburante, chiosci, ecc.";



Verificato che gli interventi risultano conformi alle norme di tutela paesaggistica, ed in particolare agli artt. 27, 38 e 42 delle NTA del PTPR, previa acquisizione del parere archeologico da parte della competente Soprintendenza;

Per quanto sopra esposto, esaminata la documentazione trasmessa e fatto salvo diritti di terzi, questa Direzione esprime:

**PARERE FAVOREVOLE**

ai sensi dell'art. 146, co. 7, del D.Lgs. n. 42/2004, all'esecuzione delle opere previste dal progetto definitivo di "Ristrutturazione edilizia complesso sportivo Via Monte Pennolo" - CUP B31B21001810001, consistente nella realizzazione di un Palazzetto dello Sport sul terreno identificato in Catasto al Fg. 12 Part. 68, a condizione che:

- venga acquisito il parere archeologico ex art. 42 delle NTA del PTPR e siano rispettate tutte le indicazioni e condizioni in esso eventualmente riportate.

Il presente parere concorre alla formazione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004 unitamente al parere della Soprintendenza Speciale PNRR previo parere della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e la Provincia di Rieti, in attuazione dell'art. 6 del D.Lgs. n. 127/2016.

Si precisa che il presente parere è riferito ai soli aspetti di natura paesaggistica e pertanto restano salve le eventuali determinazioni di competenza delle altre Amministrazioni coinvolte nella presente Conferenza di Servizi.

Restano fermi gli obblighi previsti dalla Parte II del D.Lgs. n. 42/2004.

L'Amministrazione comunale dovrà nella sua competenza:

- accertare l'inesistenza di opere realizzate illegittimamente sull'area oggetto dell'intervento;
- accertare la conformità urbanistico-edilizia delle opere alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie e a quelle che disciplinano vincoli di altra natura, accertando altresì che siano fatti salvi i diritti di terzi;
- verificare il rispetto delle condizioni impartite con il presente atto.

Il presente parere si riferisce unicamente alle opere richieste ed evidenziate negli elaborati progettuali e non costituisce sanatoria o presa d'atto di eventuali stati di fatto esistenti abusivamente.

Copia del presente parere è trasmesso al Direttore della Direzione Regionale Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare in ottemperanza al Dec. Dir. G01940 del 23/02/2024.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Gianni PENTA

IL DIRIGENTE  
Ing. Ilaria SCARSO