

AI SUE DEL COMUNE DI

ROCCA DI PAPA

Oggetto: REALIZZAZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE

Istanza di autorizzazione paesaggistica con **procedimento ordinario** a norma dell'[articolo 146 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), e successive modificazioni

Il sottoscritto SARA MESSINA, residente a Rocca di papa,
via FOCICCHIA, n. 25B, telefono.....
e-mail/PEC gvnholding@legalmail.it, Cod Fiscale/P.Iva MSSSRA82E67E958U,
in qualità di Legale rappresentante della società GVN Holding s.r.l. (proprietaria del lotto)
dell'immobile sito nel Comune di rocca di papa, in via Frascati, n. snc,
loc., distinto al catasto ☒ terreni ☐ fabbricati al Foglio 4 part. 593 - 12

CHIEDE

All'Amministrazione Regionale *ovvero* Comunale il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica con **procedimento ordinario** ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/04 per la realizzazione del seguente intervento (così come riportato nell'elaborato grafico progettuale):

ELABORATO GRAFICO.pdf

e indicato nella documentazione tecnica allegata e redatta dal ☐ geom. ☐ arch. ☒ ing. ☐ altro
ING. FRANCESCO DE SANTIS (PEC: fra.desantis@pec.ording.roma.it)

A tal fine il richiedente **DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA** il tecnico abilitato

ING. FRANCESCO DE SANTIS, nato a MARINO (RM) il 01/11/1988,
con sede/studio nel Comune di Rocca di papa (RM) in via 1 MAGGIO, n. 3,
cap 00040, telefono 3484029485 iscritto al n 36592 dell'ordine/collegio INGEGNERI
della provincia di ROMA E PROVINCIA, PEC fra.desantis@pec.ording.roma.it

e chiede che ogni comunicazione o notifica degli atti amministrativi inerenti il procedimento venga allo stesso inoltrato.

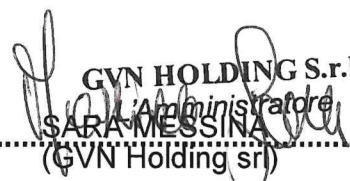
Si allegano a corredo della domanda ai fini istruttori:

- Lettera di affidamento dell'incarico sottoscritta dal committente, unitamente alla copia fotostatica di un documento d'identità, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 6 del 12/04/2019;
- **TITOLO DI PROPRIETÀ¹**: atto notarile, o visura catastale, o delibera di assegnazione dell'area;
- **Dichiarazione Asseverata** del tecnico abilitato (e relativi allegati);
- **ELABORATO GRAFICO su supporto digitale (pdf con firma digitale)**, con individuazione puntuale dell'area oggetto di intervento sugli stralci di PRG e PTPR (tavole A e B), comprensivo di rappresentazione ante e post operam, impaginato secondo un ordine verticale al fine di consentire lo scorrimento dell'immagine e la leggibilità degli stessi, e se possibile in formato shapefile sistema ETRS89 / UTM zone 33N. **Tale elaborato costituisce la descrizione analitica degli interventi oggetto di Autorizzazione ai sensi dell'art. 146, D.Lgs. n. 42/2004;**
- **RELAZIONE PAESAGGISTICA** con le modalità e i contenuti del D.P.C.M. 12/12/2005, comprensiva in particolare della seguente documentazione tecnica:
 - ☒ Documentazione fotografica dello stato attuale dell'area/fabbricato oggetto di intervento, composta da minimo 4 foto, con relativa planimetria dei con di presa/scatto;
 - ☒ Relazione tecnica descrittiva degli interventi;
 - ☒ Rappresentazione dello stato dei luoghi, secondo con di visuale idonei a valutare la percezione della stessa nel contesto paesaggistico interessato;
 - ☐ SIP redatto ai sensi dell'art. 30 della L.R. 24/98 (SE NECESSARIO);
- X Parere della Soprintendenza per i beni archeologici, ove previsto, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 24/98, da acquisire preliminarmente alla presentazione dell'istanza (SE NECESSARIO);
-

Dichiarazione di presa visione informativa sul trattamento dei dati personali

Il sottoscritto dichiara di avere letto l'informativa sul trattamento dei dati personali conferiti con la presente istanza, ai sensi dell'art. 13 Regolamento UE/2016/679 Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (RGPD), pubblicata sul sito istituzionale della Regione Lazio – canale tematico Territorio ed Urbanistica http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/ disponibile al link: <https://www.regione.lazio.it/modulistica/540> e con la sottoscrizione del presente modulo, acconsente al trattamento dei dati personali da parte della Regione Lazio.

Data 21.02.2025

Firma  **GVN HOLDING S.r.l.**
L'Amministratore
SARA MESSINA
(GVN Holding srl)

NB: La compilazione dei campi dell'istanza e della dichiarazione del tecnico è obbligatoria
In caso di omissioni o lacune l'istanza verrà rigettata

¹ TITOLO DI PROPRIETÀ'

- Atto notarile in copia o certificato catastale di attuale intestazione (data non inferiore a 3 mesi), o delibera comunale di assegnazione dell'area in caso di cooperative o consorzi, o delega notarile nel caso di proprietari cedenti diritti. In caso di possesso o detenzione dovranno essere presentati: titolo di possesso o detenzione e atto di assenso del proprietario dell'immobile alla presentazione dell'istanza; In caso di "affitto", si dovrà allegare sia il contratto di locazione vigente, sia l'atto di assenso del proprietario per la realizzazione delle opere oggetto di richiesta
- Per le opere pubbliche/di interesse pubblico le Amministrazioni dovranno produrre l'ATTO DI APPROVAZIONE del progetto dei lavori di cui si chiede l'autorizzazione

ALL. Mod. 02ORD - DICHIARAZIONE ASSEVERATA

IL TECNICO ABILITATO

ING. FRANCESCO DE SANTIS nato a MARINO (RM) il 01./11./1988,
con sede/studio nel Comune di Rocca di papa (RM) in via 1° Maggio n. 3
cap 0004, telefono 3484029485 iscritto al n 36592 dell'ordine/collegio INGEGNERI
della provincia di ROMA PEC fra.desantis@pec.ording.roma.it

incaricato dell'istanza presentata ai sensi dell'art. 146 D.lgs 42/04 e relativa a

REALIZZAZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE

per l'immobile sito nel Comune di Rocca di papa in via FRASCATI n. SNC
loc., distinto al catasto ☒ terreni ☐ fabbricati al Foglio 4 part. 593-12

Coordinate geografiche secondo il sistema ETRS89 / UTM zone 33N:

Lat: 41.773633 Long: 12.699587
Le coordinate di un punto possono essere desunte dalla Carta Tecnica Regionale Numerica 2014 disponibile sul Geoportale regionale all'indirizzo
<https://geoportale.regione.lazio.it> oppure scaricando i servizi relativi alla CTRN dal portale OpenDataLazio

ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii.

ASSEVERA CHE

1. L'intervento ricade in area sottoposta al vincolo paesaggistico per effetto di (*barrare e compilare*):

- VINCOLI DICHIARATIVI – IMMOBILI E AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

☒ DM del lett c) e d) beni d'insieme (Art. 134 comma 1 lett. a) e Art. 136 del D.Lgs 42/04)

☐ DGRL del (Art. 134 comma 1 lett. a) e Art. 136 del D.Lgs 42/04)

P.T.P.: Art. del P.T.P. n. in zona

P.T.P.R.: Art. 29 del PTPR classificato come Paesaggio in evoluzione

- VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE – AREE TULATE PER LEGGE

☐ D.Lgs 42/04 art. 134 comma 1 lettera b), e art. 142 comma 1 lettera

Art. n. della LR 24/98

Art. n. delle Norme di PTP

Art. n. delle Norme di PTPR

Descrizione: lett m) - aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari

- BENI RICOGNITIVI DI PIANO - IMMOBILI E AREE INDIVIDUATI DAL PTPR (BENI TIPIZZATI)

☐ D.Lgs 42/04 art. 134 comma 1 lettera c): normato dall'art.

. Descrizione:

2. Che il progetto in questione è stato redatto in conformità agli strumenti di pianificazione paesaggistica adottati
e/o vigenti.

3. ☐ il fabbricato/i fabbricati sono stati realizzati anteriormente al, attestato da perizia giurata o visura catastale storica che si allega alla presente dichiarazione, e che da allora non hanno subito modifiche di sagoma, superfici e/o volumi

Overo il fabbricato/i fabbricati sono stati realizzati in virtù di:

☐ Titolo abilitativo (C.E., P.C. ecc...) n. del rilasciata dal Comune
(se in sanatoria specificare estremi parere ex art. 32 L. 47/85.....)

☐ Autorizzazione Paesaggistica n. del rilasciata da;

e che **si allegano** in copia conforme unitamente alla presente dichiarazione

Overo il fabbricato/i fabbricati sono in corso di realizzazione in virtù di:

☐ Titolo abilitativo (C.E., P.C. ecc...) n. del rilasciata dal Comune
(se in sanatoria specificare estremi parere ex art. 32 L. 47/85.....)

☐ Autorizzazione Paesaggistica n. del rilasciata da;

e che **si allegano** in copia conforme unitamente alla presente dichiarazione

4. ☒ lo stato dei luoghi e l'attuale destinazione d'uso è conforme a (indicare titolo abilitativo)
lotto di terreno ineditato;

5. ☒ l'area oggetto di intervento non è gravata da usi civici;

overo ☐ l'area oggetto di intervento è gravata da usi civici:

Allegare certificazione Comunale di esistenza o inesistenza di usi civici

6. ☐ l'immobile non è vincolato ai sensi dell'art. 10 D.Lgs 42/04,

overo ☐ è vincolato ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/04 per effetto di;

7. ☒ l'intervento per il quale si richiede l'autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del Dlgs. 42/04 non è stato oggetto di precedenti autorizzazioni ovvero annullamenti da parte della Soprintendenza BB.AA.AA. competente per zona

overo ☐ è già stato oggetto di precedenti autorizzazioni, ovvero annullamenti:

8. ☐ l'intervento oggetto della presente istanza consiste: (descrizione)

.....
.....;

- categoria di opere ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:

9. ☐ (per interventi su edifici e manufatti esistenti) che l'immobile ha la seguente destinazione d'uso

10. ☐ gli interventi previsti nel progetto sono conformi ai parametri del regolamento urbanistico edilizio e agli strumenti urbanistici vigenti e adottati come riportato nella seguente tabella:

DISCIPLINA URBANISTICA COMUNALE

1	Strumento urbanistico	☒ PRG	☒ Vigente con d.c. n. 1426 Del 27.04.1976.	☐ Adottato con
		☐ PdF		
		☐ PUGC	☐ Vigente con	☐ Adottato con
		☐ Assente		
2	Obbligo del preventivo piano attuativo	☐ Sì ☐ No ☐ PPE ☐ PdL ☐ Altro (specificare)		
3	Destinazione d'uso del Piano	Zona B/5 di completamento		
4	Volumetria ammissibile mc. 474,42	Volumetria di progetto mc. 416,63	Note:	
5	Indici e parametri	☐ Iff	☒ Ift	mc/mq 0,3
		n. Piani fuori terra	Ammissibili	Altezza massima
		Lotto minimo	mq	Lotto di progetto
		mq	mq	mq
6	PUA – Piano Utilizzazione Aziendale	☐ Imprenditore agricolo, così come definito all'articolo 2135 del codice civile		
	Atto di approvazione D.G.C.	n.	Del.	
7	Note:			

Si allegano a corredo della dichiarazione asseverata:

- Perizia giurata o visura catastale storica attestante l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- copia dei titoli abilitativi e paesaggistici;
- Certificazione Comunale di esistenza o inesistenza di usi civici

Dichiarazione di presa visione informativa sul trattamento dei dati personali

Il sottoscritto dichiara di avere letto l'informativa sul trattamento dei dati personali conferiti con la presente istanza, ai sensi dell'art. 13 Regolamento UE/2016/679 Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (RGPD), pubblicata sul sito istituzionale della Regione Lazio – canale tematico Territorio ed Urbanistica http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/ disponibile al link: <https://www.regione.lazio.it/modulistica/540> e con la sottoscrizione del presente modulo, acconsente al trattamento dei dati personali da parte della Regione Lazio.

Data 21.02.2025

Timbro e Firma ING. FRANCESCO DE SANTIS

NB: La compilazione dei campi dell'istanza e della dichiarazione del tecnico è obbligatoria.
In caso di omissioni o lacune l'istanza verrà rigettata



ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE e REDAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI

Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

1. **ELABORATO GRAFICO** di progetto (corredato da firma digitale, con estensione PDF) impaginato secondo un ordine verticale al fine di consentire lo scorrimento dell'immagine e la leggibilità dello stesso, e se possibile in formato shapefile sistema ETRS89 / UTM zone 33N) su uno o più files contenenti:
 - A. inquadramento dell'area e dell'intervento/i: planimetria generale quotata su base topografica carta tecnica regionale CTR - o ortofoto, nelle scale: 1:25.000, 1:10.000, 1:5000, 1:2000 o di maggior dettaglio e di rapporto di scala inferiore, secondo le tipologie di opere, in relazione alla dimensione delle opere, raffrontabile - o coincidente - con la cartografia descrittiva dello stato di fatto, con l'individuazione dell'area dell'intervento e descrizione delle opere da eseguire (tipologia, destinazione, dimensionamento);
 - B. individuazione puntuale dell'intervento su stralcio tavole A e B del PTPR, in scala adeguata;
 - C. individuazione puntuale dell'intervento su stralcio P.R.G., in scala adeguata, con tabella delle Norme Tecniche di Attuazione e relativa Legenda;
 - D. in assenza di P.R.G. individuazione puntuale dell'intervento su stralcio perimetrazione ai sensi art. 18 L. 22/10/1971 n. 865;
 - E. individuazione puntuale dell'intervento su stralcio di eventuale piano Attuativo con N.T.A. e Legenda (in tal caso occorre allegare fotocopia della delibera di approvazione Comunale e del parere ex art. 16 Legge 1150/42)
 - F. estratto originale del foglio catastale con indicazione, tramite retinatura, dell'area interessata dal progetto e/o di proprietà;
 - G. **ELABORATI GRAFICI NUOVE COSTRUZIONI:** **G.1** planimetria dell'intera area (scala 1:200 o 1:500 o altre scale in relazione alla sua dimensione) **G.2** planimetria dello STATO ATTUALE del lotto in scala consigliata 1:200 con indicazione delle proprietà confinanti, per una profondità di almeno 50 mt. dai confini, delle quote altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, degli alberi di alto fusto e di tutta la vegetazione esistente, di recinzioni ed ingressi, di eventuali costruzioni esistenti sul lotto di cui occorre dimostrare la legittimità **G.3** planimetria, alla stessa scala della precedente, di STATO FUTURO con indicazione di quote altimetriche, sistemazione della zona non edificata (posteggi, giardini, zone pavimentate, nuove alberature), edifici esistenti, siepi, recinzioni, ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera e il suolo circostante sia esso pubblico che privato **G.4** sezioni dell'intera area in scala 1:200, 1:500 o altre scale in relazione alla sua dimensione, estesa anche all'intorno, con rappresentazione delle strutture edilizie esistenti, delle opere previste (edifici e sistemazioni esterne) e degli assetti vegetazionali e morfologici in scala 1:2000, 1:500, 1:200, con indicazione di scavi e riporti per i territori ad accentuata acclività, quantificando in una tabella riassuntiva i relativi valori volumetrici **G.5** piante, in rapporto 1:100 di tutti i piani e della copertura dell'opera con indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, quote planimetriche e altimetriche. La pianta relativa alla copertura deve essere corredata dalle indicazioni dei materiali usati, il senso delle falde, le pendenze i volumi tecnici, i camini, le gronde, i lucernai ecc. **G.6** sezioni quotate dell'opera in rapporto 1:100 estese anche all'area circostante e possibilmente all'intera superficie di pertinenza o lotto. Le quote devono essere riferite a punti fissi (es. marciapiedi o strade) o al piano di campagna, alle dimensioni complessive dell'opera, all'altezza netta interpiano, allo spessore dei solai, al colmo del tetto o volumi tecnici. Le sezioni (almeno due) devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera **G.7** prospetti in rapporto 1:100 di tutte le facciate dell'opera, anche con riferimento agli edifici circostanti. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno esistente e di progetto. (Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati i prospetti devono comprendere anche le facciate aderenti). Inoltre va riportata indicazione delle aperture e dei relativi infissi, opere in ferro e balaustre, coperture, pluviali in vista, volumi tecnici, tutti con indicazione di materiali e colori impiegati **G.8** recinzioni in scala 1:100 con particolari in scala 1:20, 1:10 per cancelli, sistemazioni a terra, ecc. con indicazione dei materiali e colori usati **G.9** dati tecnici con schemi planimetrici quotati per il calcolo delle superfici e dei volumi ammissibili e previsti in rapporto alle altezze, alle distanze, agli indici fondiari prescritti urbanisticamente e paesaggisticamente; (laddove necessario si rammenta il rispetto del D.P.R. 503/96, il D.M. n. 1444 del 2/4/1968 nonché l'art. 2 comma 2 della legge 122/89)
- **IN CASO DI INTERVENTI SU EDIFICI E MANUFATTI ESISTENTI:** gli elaborati di cui ai precedenti punti devono essere integrati con l'individuazione delle opere di progetto in sovrapposizione allo stato di fatto, rappresentate con le coloriture convenzionali (rosso nuova costruzione, giallo demolizione); con piante, prospetti e sezioni dell'edificio o degli edifici nello STATO ATTUALE (con quote interne ed esterne) di cui deve esserne dichiarata la legittimità

con dichiarazione asseverata dal tecnico abilitato firmatario del progetto e siglata dal richiedente attestante la completa legittimità delle preesistenze allegando precedenti pareri paesaggistici e precedenti titoli abilitativi con relativi atti e grafici progettuali rilasciati dal Comune. Nel caso di VARIANTI IN CORSO D'OPERA di progetti già approvati da questa Amministrazione occorre evidenziare, mediante retini, le modificazioni rispetto al progetto precedentemente autorizzato e riprodurre la documentazione fotografica aggiornata raffigurante le opere in corso di esecuzione (oltre progetto già approvato da questo Ufficio con relativa determinazione) • Per tipologie di interventi od opere di grande impegno territoriale l'elaborato grafico deve contenere quanto disposto dall'art. 4 del D.P.C.M. 12/12/2005

2. RELAZIONE PAESAGGISTICA redatta secondo le modalità e i contenuti del D.P.C.M. 12/12/05, contenente:

- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico, ripresi da luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici, dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio. In particolare, la rappresentazione dei prospetti e degli skylines dovrà estendersi anche agli edifici contermini, per un'area più o meno estesa, secondo le principali prospettive visuali da cui l'intervento è visibile quando: a) la struttura edilizia o il lotto sul quale si interviene è inserito in una cortina edilizia; b) si tratti di edifici, manufatti o lotti inseriti in uno spazio pubblico (piazze, slarghi, ecc.); c) si tratti di edifici, manufatti o lotti inseriti in un margine urbano verso il territorio aperto; Deve essere prodotta a colori, formato 10x15, composta da minimo 4 foto. Dovrà essere indicato il Comune e il nominativo del richiedente, ubicazione, foglio catastale e particella, e coordinate geografiche secondo il sistema ETRS89 / UTM zone 33N (Le coordinate di un punto possono essere desunte dalla Carta Tecnica Regionale Numerica 2014 disponibile sul Geoportale regionale all'indirizzo <https://geoportale.regione.lazio.it> oppure scaricando i servizi relativi alla CTRN dal portale OpenDataLazio). Dovrà essere corredata della indicazione planimetrica dei punti di ripresa, anche avvalendosi di foto aeree o immagini satellitari con individuazione puntuale dell'area oggetto di intervento
- **RELAZIONE TECNICA** Descrizione dettagliata delle opere da realizzare, con indicazione dei materiali, colori, finiture, tecniche costruttive ed altri elementi che costituiscono la definizione dell'intervento
- **RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI** attraverso elaborazione fotografica, immagini aeree, ecc. in grado di rappresentare lo stato attuale dei luoghi nonché fotosimulazione dell'intervento, secondo con di visuale idonei a valutare la percezione dello stesso nel contesto paesaggistico interessato (si sottolinea la necessità di una o più fotosimulazioni, finalizzate alla rappresentazione omnicomprensiva dell'inserimento dell'opera nel contesto evitando rappresentazioni dell'intervento decontestualizzate);
- **SIP** redatto ai sensi dell'art. 30 della L.R. 24/98 (SE NECESSARIO);
- Per le opere in deroga previste dagli strumenti di pianificazione paesaggistica adottati e/o vigenti la relazione paesaggistica è integrata dalla indicazione delle motivazioni che hanno portato alla scelta del luogo per l'intervento rispetto alle possibili alternative di localizzazione, dalle misure proposte per la mitigazione e la compensazione degli effetti ineliminabili sul paesaggio, degli elementi utili a valutare la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica definiti dal PTPR per l'ambito considerato; le trasformazioni proposte dovranno comunque essere ispirate al principio di minor consumo del suolo

**NB: La compilazione dei campi dell'istanza e della dichiarazione del tecnico è obbligatoria
In caso di omissioni o lacune l'istanza verrà rigettata**