



PRESCRIZIONI GENERALI (ove pertinenti)

- 1- Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 2- **I diritti di terzi debbono essere salvi**, riservati e rispettati in ogni fase della esecuzione dei lavori.
- 3- In corso d'opera, potranno apportarsi quelle varianti che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le prescrizioni contenute nel presente permesso. Le varianti che non rientrano nei casi indicati, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 ed inoltre che non riguardino interventi di restauro così come definiti dall'art. 31 lettera o della legge 5.08.78 n. 457, dovranno essere preventivamente concesse dal Comune di Tolfà.
- 4- Dovranno essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in cemento armato normale e precompresso ed a strutture metalliche di cui al D.P.R. n. 380/2001 (ex legge n. 1086/1971-D.M. 14.02.1992) e alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 1 settembre 1987, n. 29010 (G.U. 11 settembre 1987, n. 212,) e in particolare:
 - a- il costruttore dovrà presentare denuncia allo sportello unico per l'edilizia, prima di iniziare, le opere in c.a.;
 - b- il concessionario dovrà presentare al Comune di Tolfà, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere riportante l'attestato di avvenuto deposito presso lo sportello unico dell'edilizia.
- 5- Qualora non siano stati indicati nella domanda di permesso, il nominativo e l'indirizzo della ditta esecutrice dei lavori (D.U.R.C. compreso) e quello del direttore dei lavori, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta ugualmente a segnalarli per iscritto allo sportello unico per l'edilizia, prima dell'inizio dei lavori.
- 6- Nel caso di sostituzione dell'Impresa esecutrice, o del direttore dei lavori, il titolare del permesso di costruzione dovrà darne immediata notizia fornendo i nuovi nominativi.
- 7- Non è consentito ingombrare vie e spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta apposita Autorizzazione al Comune.
- 8- Ai sensi del DPR 380/2001 (ex legge n. 10/91) per il contenimento del consumo di energia negli edifici, il proprietario o chi ne ha titolo deve depositare, insieme alla comunicazione di inizio, il progetto e la relazione tecnica di isolamento termico, per ottenere l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli uffici comunali.
- 9- Il titolare è tenuto ad inoltrare regolare richiesta di autorizzazione per l'esecuzione di allacci ai pubblici servizi come la fognatura e l'acquedotto, previo versamento dei diritti e delle cauzioni a garanzia della buona esecuzione dell'intervento e dei ripristini. -
- 10- Nel corso dei lavori dovranno adottarsi tutte le cautele e precauzioni atti ad evitare danni a persone e cose ed ovviare i disagi che i lavori stessi possono arrecare a terzi.
- 11- Alla fine dei lavori il titolare dovrà provvedere ad eseguire l'accatastamento dell'immobile presso l'U.T.E. competente. In caso di mancata denuncia di accatastamento, Il Comune non potrà procedere al rilascio del certificato di agibilità.
- 12- L'interessato è tenuto ad inoltrare domanda di agibilità ai sensi dell'artt. 24,25,26 del D.P.R. n. 380/2001.
- 13- Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti nel lotto da edificare, dovranno essere spostati a cura e spese del concessionario.
- 14- Il concessionario, il direttore dei lavori e l'esecutore, sono responsabili di ogni inosservanza delle leggi vigenti, dei regolamenti comunali e delle prescrizioni riportate sul permesso di costruire. L'inosservanza di quanto sopra, il mancato rispetto del progetto autorizzato, comporta l'applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.
- 15- E' fatto obbligo di rispettare le disposizioni di cui:
 - a- al D.M. 16.5.87 n. 246, recante norme di sicurezza antincendio negli edifici di civile abitazione, pubblicato sulla G.U. n. 148 del 27.06.87 nonché quanto previsto in relazione al D.M. 16.02.1982 e successive modificazioni, nonché in generale tutte le norme vigenti relative al servizio antincendi.;
 - b- al D.M. 20.11.1987 recante "norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento";



- c- al D.P.R. 380/2001 (ex legge n. 13/89 e al D.M. n. 236/1989, laddove recanti "disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati");
- d- al D.P.R. 380/2001 relativa alle norme sulla sicurezza degli impianti;
- e- al D.P.C.M. 1 marzo 1991 recante "limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno". In particolare per la costruzione di nuovi impianti industriali, l'autorizzazione allo svolgimento di tali attività, deve contenere idonea documentazione di previsione d'impatto acustico, nonché la normativa prevista dal D.lgs 15.08.1991 n. 277 con particolare riferimento al capo IV "rischio rumore".-

E' fatto obbligo di rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

- a- Il tetto dovrà risultare con il manto di tegole in cotto di tipo alla romana, con la gronda in limarelle di legno sagomate a palombella e pianellato in cotto rustico;
- b - I comignoli dovranno risultare come quelli tipici che caratterizzano il centro storico di Tolfia;
- c -Gli infissi dovranno essere in legno con persiane alla romana;
- d - Le facciate esterne dovranno essere eseguite con paramento in pietrame locale lavorato a faccia vista, evidenziando stipiti, marcapiani e cornici, ed altri elementi eventualmente esistenti;
- e - La prevista sporgenza sulla facciata a valle , non potrà superare in ogni caso la larghezza di ml. 2,30 e soprattutto non dovrà sporgere oltre i cm. 30 (trenta) dalla facciata, come prescritto dalle norme del piano particolareggiato vigente; - la ringhiera di parapetto dovrà avere caratteristiche semplici di tipo antico;
- f- Il Comune non risponde di eventuali servizi mancanti e in particolare la fognatura, la rete idrica ecc. - Pertanto prima di procedere alla realizzazione di detti interventi, le titolari dovranno richiedere ed ottenere la relativa autorizzazione comunale e quella della Soc. ACEA-ATO 2 che gestisce tali impianti ;
- g- L'intercapedine esistente a monte dell'immobile, insiste su suolo di proprietà Comunale e pertanto non potrà essere utilizzata ad uso privato.

Il tutto nel pieno rispetto delle vigenti norme del Piano Particolareggiato di Via del Mattatoio approvato.

09 NOV 2012

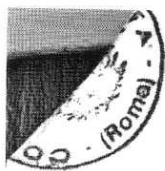
- l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro la data del

09 NOV 2014

- I lavori dovranno risultare ultimati entro la data del



Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Arch. Andrea Ferralla



Il sottoscritto

PEPE ROBERTO

dichiara di aver ritirato in data

10 NOV 2011

L'originale del presente permesso e copia del progetto autorizzato e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso è subordinato.

IL DICHIARANTE



L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio del presente permesso di costruire a pena della decadenza del permesso stesso.

Il termine dei lavori, non può essere superiore a tre anni dalla data del rilascio del presente permesso.

Il termine di validità del permesso può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta al rilascio di un nuovo provvedimento abilitativo per il completamento della costruzione.

Il permesso è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

E' fatto obbligo di rispettare le seguenti prescrizioni particolari, pena la decadenza del P.d.C.:

- a - Prima dell'effettivo inizio dei lavori dovrà essere redatto il verbale di linee e quote, con esatta delimitazione delle aree di sedime del fabbricato, così come da progetto allegato e parte integrante del presente P.d.C. ;
- b - Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentato il progetto dell'allaccio alla rete idrica e fognaria, nonché l'autocertificazione nel rispetto dei requisiti minimi della USL;
- d - Gli infissi dovranno essere in legno con persiane alla romana;
- e - Il Comune non risponde di eventuali servizi mancanti e in particolare la fognatura, la rete idrica ecc. - Pertanto prima di procedere alla realizzazione di detti interventi, i titolari dovranno richiedere ed ottenere la relativa autorizzazione Comunale e quella della Soc. ACEA-ATO 2 che gestisce tali impianti ;

Il tutto nel pieno rispetto delle **vigenti norme di P.R.G. e del Regolamento Comunale**.

PRESCRIZIONI GENERALI

(ove pertinenti)

- 1- Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 2- I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati in ogni fase della esecuzione dei lavori.
- 3- In corso d'opera, potranno apportarsi quelle varianti che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le prescrizioni contenute nel presente permesso. Le varianti che non rientrano nei casi indicati, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 ed inoltre che non riguardino interventi di restauro così come definiti dall'art. 31 lettera o della legge 5.08.78 n. 457, dovranno essere preventivamente concesse dal Comune di Tolfa.
- 4- Dovranno essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in cemento armato normale e precompresso ed a strutture metalliche di cui al D.P.R. n. 380/2001 (ex legge n. 1086/1971-D.M. 14.02.1992) e alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 1 settembre 1987, n. 29010 (G.U. 11 settembre 1987, n. 212,) e in particolare:
 - a- il costruttore dovrà presentare denuncia allo sportello unico per l'edilizia , prima di iniziare, le opere in c.a.;
 - b- il concessionario dovrà presentare al Comune di Tolfa, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere riportante l'attestato di avvenuto deposito presso lo sportello unico dell'edilizia.
- 5- Qualora non siano stati indicati nella domanda di permesso, il nominativo e l'indirizzo della ditta esecutrice dei lavori (D.U.R.C. compreso) e quello del direttore dei lavori, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta ugualmente a segnalarli per iscritto allo sportello unico per l'edilizia, prima dell'inizio dei lavori.

- 6- Nel caso di sostituzione dell'Impresa esecutrice, o del direttore dei lavori, il titolare del permesso di costruzione dovrà darne immediata notizia fornendo i nuovi nominativi.
- 7- Non è consentito ingombrare vie e spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta apposita Autorizzazione al Comune.
- 8- Ai sensi del DPR 380/2001 (ex legge n. 10/91) per il contenimento del consumo di energia negli edifici, il proprietario o chi ne ha titolo deve depositare, insieme alla comunicazione di inizio, il progetto e la relazione tecnica di isolamento termico, per ottenere l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli uffici comunali.
- 9- Il titolare è tenuto ad inoltrare regolare richiesta di autorizzazione per l'esecuzione di allacci ai pubblici servizi come la fognatura e l'acquedotto, previo versamento dei diritti e delle cauzioni a garanzia della buona esecuzione dell'intervento e dei ripristini. -
- 10- Nel corso dei lavori dovranno adottarsi tutte le cautele e precauzioni atti ad evitare danni a persone e cose ed ovviare i disagi che i lavori stessi possono arrecare a terzi.
- 11- Alla fine dei lavori il titolare dovrà provvedere ad eseguire l'accatastamento dell'immobile presso l'U.T.E. competente. In caso di mancata denuncia di accatastamento, Il Comune non potrà procedere al rilascio del certificato di agibilità.
- 12- L'interessato è tenuto ad inoltrare domanda di agibilità ai sensi dell'artt. 24,25,26 del D.P.R. n. 380/2001.
- 13- Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti nel lotto da edificare, dovranno essere spostati a cura e spese del concessionario.
- 14- Il concessionario, il direttore dei lavori e l'esecutore, sono responsabili di ogni inosservanza delle leggi vigenti, dei regolamenti comunali e delle prescrizioni riportate sul permesso di costruire. L'inosservanza di quanto sopra, il mancato rispetto del progetto autorizzato, comporta l'applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.
- 15- E' fatto obbligo di rispettare le disposizioni di cui:
 - a- al D.M. 16.5.87 n. 246, recante norme di sicurezza antincendio negli edifici di civile abitazione, pubblicato sulla G.U. n. 148 del 27.06.87 nonché quanto previsto in relazione al D.M. 16.02.1982 e successive modificazioni, nonché in generale tutte le norme vigenti relative al servizio antincendio.;
 - b- al D.M. 20.11.1987 recante "norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento";
 - c- al D.P.R. 380/2001 (ex legge n. 13/89 e al D.M. n. 236/1989, laddove recanti "disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati");
 - d- al D.P.R. 380/2001 relativa alle norme sulla sicurezza degli impianti;
 - e- al D.P.C.M. 1 marzo 1991 recante "limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno". In particolare per la costruzione di nuovi impianti industriali, l'autorizzazione allo svolgimento di tali attività, deve contenere idonea documentazione di previsione d'impatto acustico, nonché la normativa prevista dal D.lgs 15.08.1991 n. 277 con particolare riferimento al capo IV "rischio rumore".-

- l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro la data del 21 MAR 2013

- I lavori dovranno risultare ultimati entro la data del 21 MAR 2015

Il Responsabile del Servizio Urbanistica

Arch. Andrea Petralà





COMUNE DI TOLFA

PROVINCIA DI ROMA

SETTORE TERZO TECNICO

AREA URBANISTICA ED ASSETTO DEL TERRITORIO

Piazza Vittorio Veneto, 12 00059 Tolfa (Rm)

tel. 0766/9390242 - fax 0766/9390243

SCIA

Variante in corso
d'opera al P.d.C.

n° 190 del 21.03.12

D.I.A.(denuncia inizio attività art.22 DPR 380/2001)

n. 609 del 10 SET 2012

Inoltro al Prot Gen. n. 7924 del 04 SET 2012

proprietà

PEPE ROBERTO

Lavori di

Modifica di alcuni Tramezzi
interni

~~Località~~ / Via

del Mattatoio F.23 p.la 255

D.Lavori

[REDACTED]

Impresa esecutrice

[REDACTED]

Inizio Lavori

Fine Lavori

Collaudo



progettazione - direzione lavori - consulenze
dott. Ing. Laurente Funari
Via Roma, 23 - 00039 Tolfa
Telefono / Fax. 0766/92192

COMUNE DI TOLFA

(Provincia di Roma)

Oggetto: Progetto allegato alla S.C.I.A. per variante in corso d'opera da apportare al progetto approvato con P.d.C. n° 190 n°21-03-2012 riguardante la sola modifica di alcune tramezzature interne

Ubicazione: Località Poggiarello

Proprietario:

~~Soc. IL POGGIARELLO s.r.l.~~

Comune di TOLFA
Provincia di Roma

Arrivo

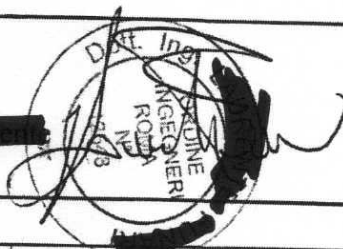
Prot.n.0007924 del 04-09-2012

UFF. UFFICIO TECNICO

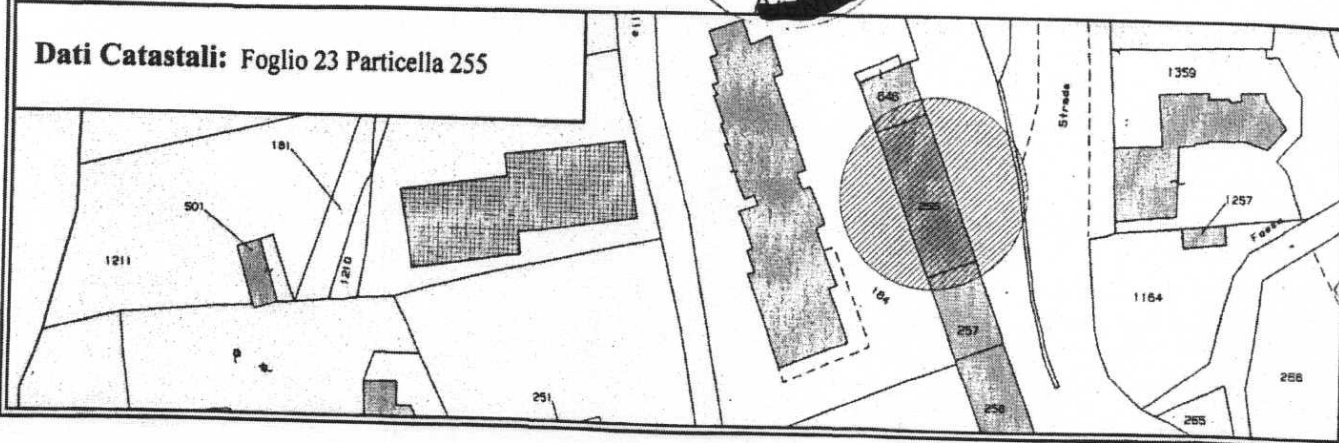


Il tecnico:

~~dott. Ing. FUNARI Laurente~~

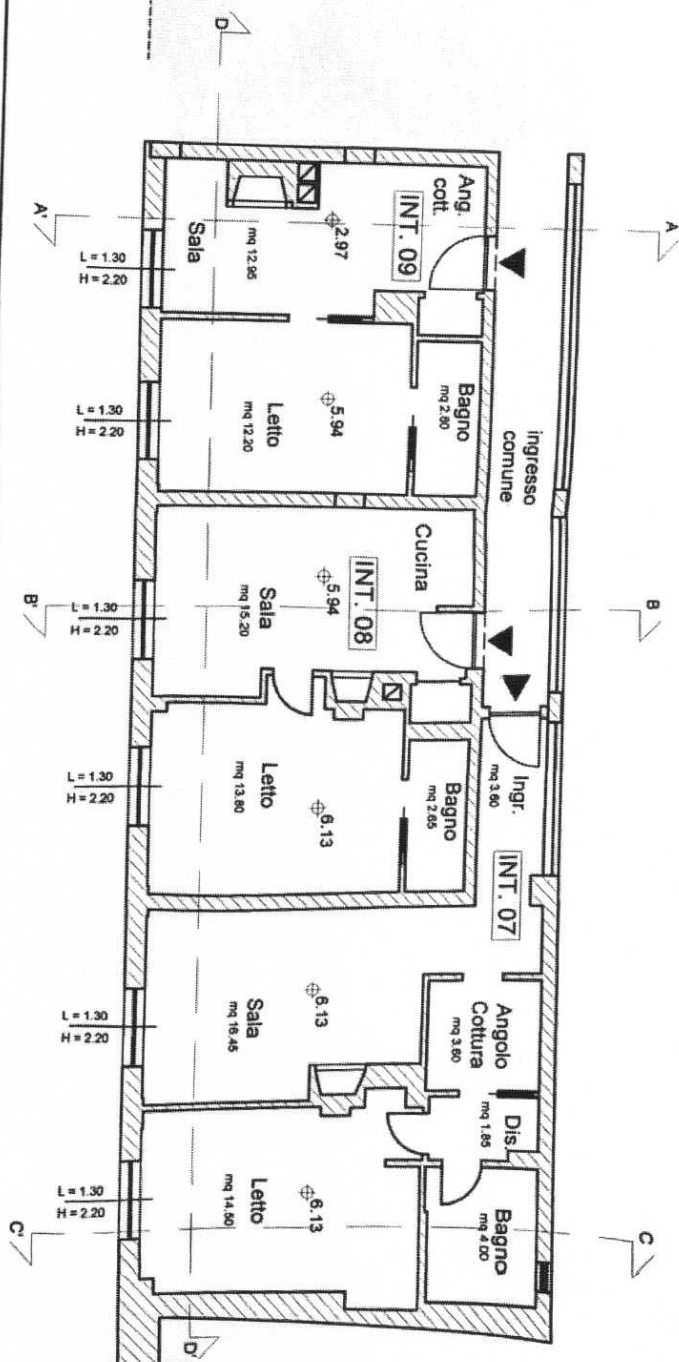


Dati Catastali: Foglio 23 Particella 255



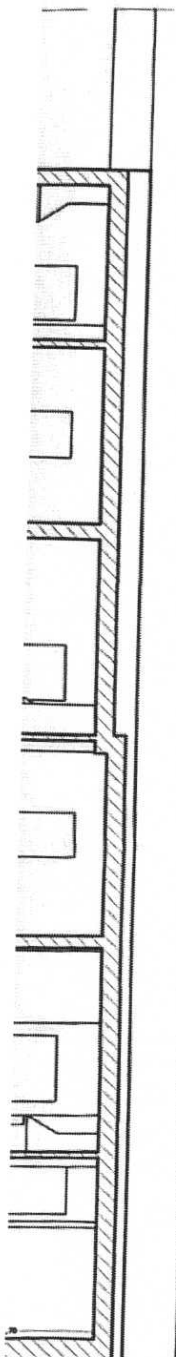
PIANTA PIANO PRIMO POST OPERAM

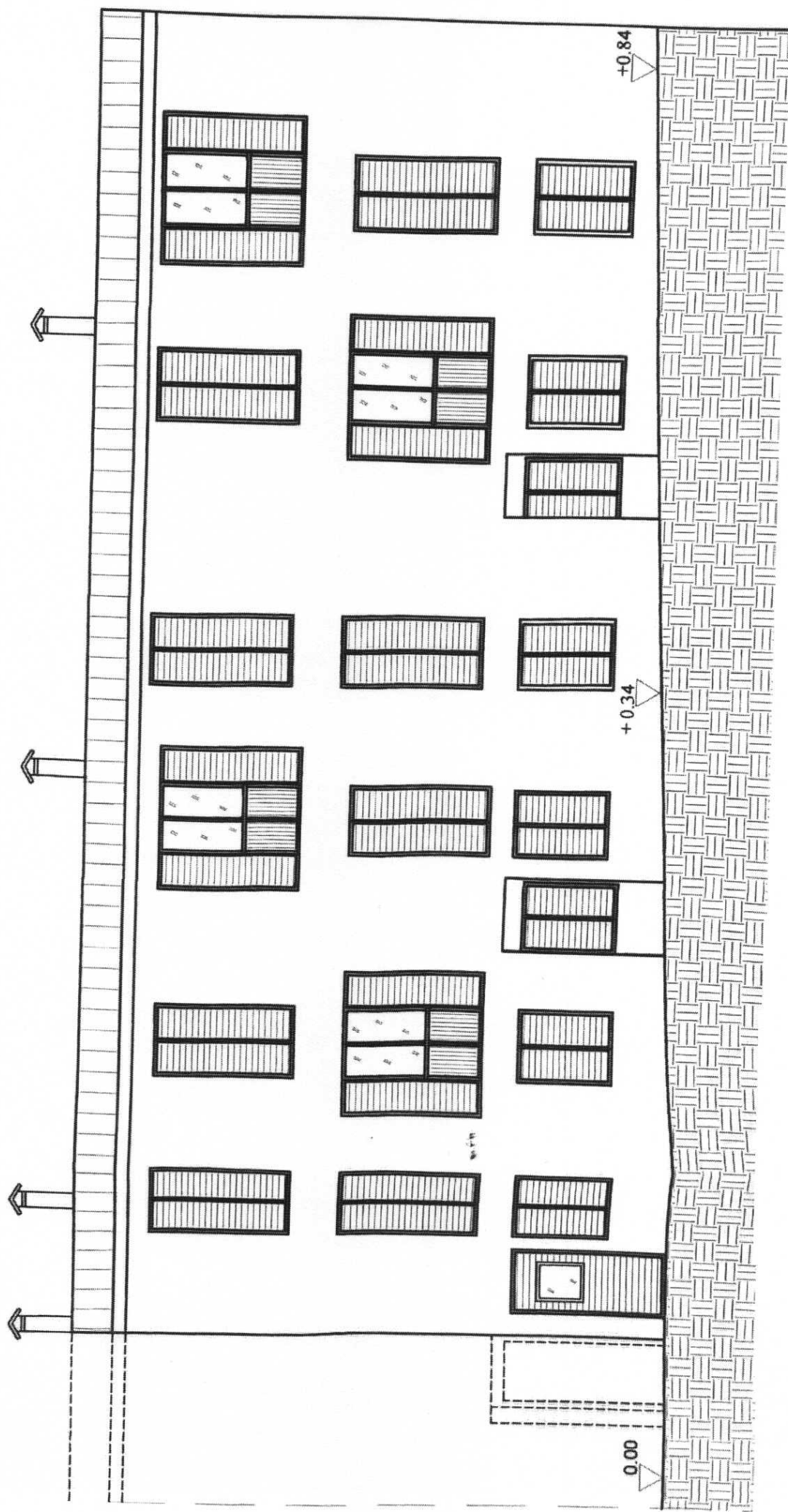
SCALA 1:100

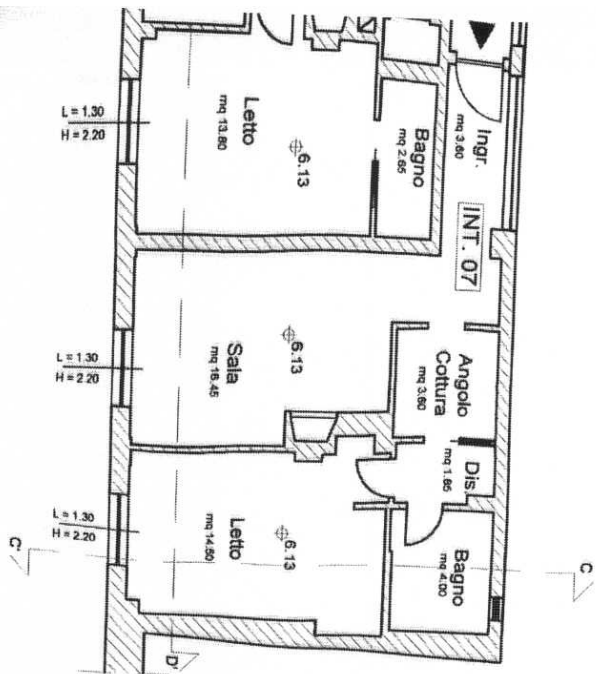


PIANTA PIANO SOTTOTETTO POST OPERAM

SCALA 1:100

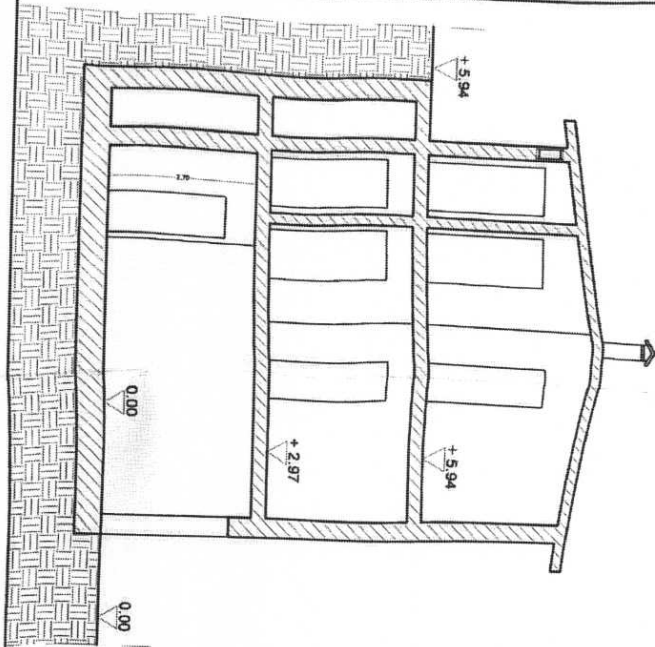






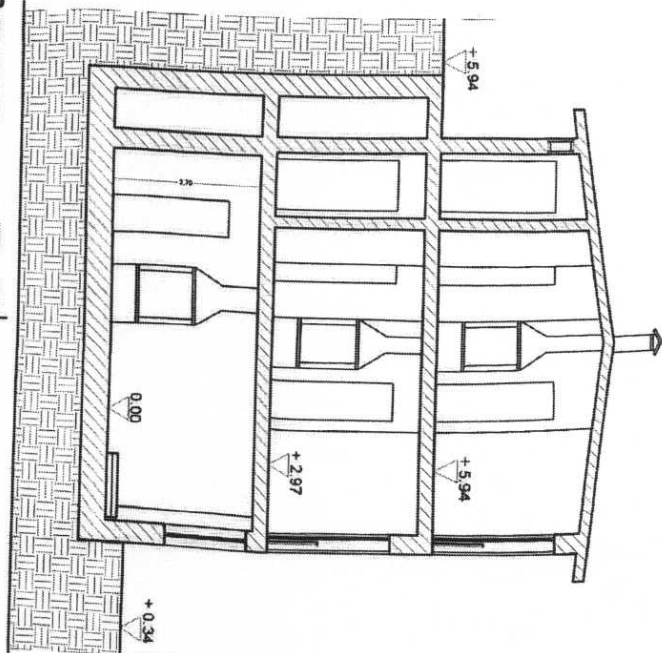
SCALA 1:100

SEZIONE A-A'
POST OPERAM



SCALA 1:100

SEZIONE B-B'
POST OPERAM



SCALA 1:100





progettazione - direzione lavori - consulenze
dott. Ing. Laurente Funari
Via Roma, 23 - 00059 Tolfa
Telefono / Fax. 0766 / 92192

COMUNE DI TOLFA

(Provincia di Roma)

Oggetto: Progetto allegato alla S.C.I.A. per variante in corso d'opera da apportare al progetto approvato con P.d.C. n° 185 n°09-11-2011 riguardante la sola modifica di alcune tramezzature interne

Ubicazione: Località Poggiarello

Proprietario:

~~Soc. IL POGGIARELLO S.r.l.~~

~~IL POGGIARELLO S.r.l.~~
~~Amministratore Unico~~

Comune di TOLFA

Provincia di Roma

Arrivo

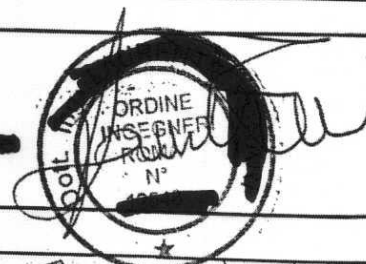
Prot.n.0007925 del 04-09-2012

UFF. UFFICIO TECNICO

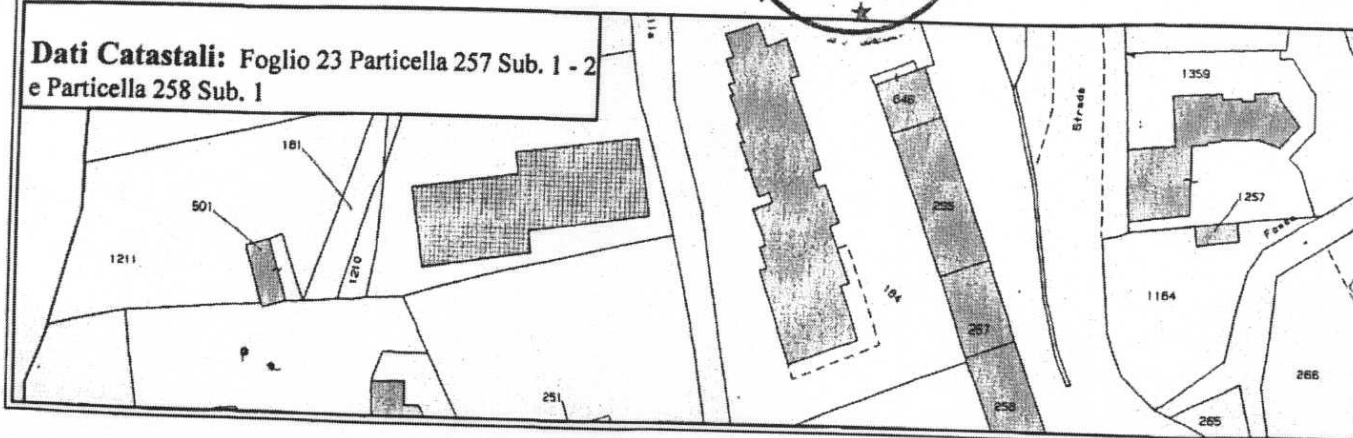


Il tecnico:

~~Dott. Ing. Laurente Funari~~



Dati Catastali: Foglio 23 Particella 257 Sub. 1 - 2
e Particella 258 Sub. 1



INESTRE

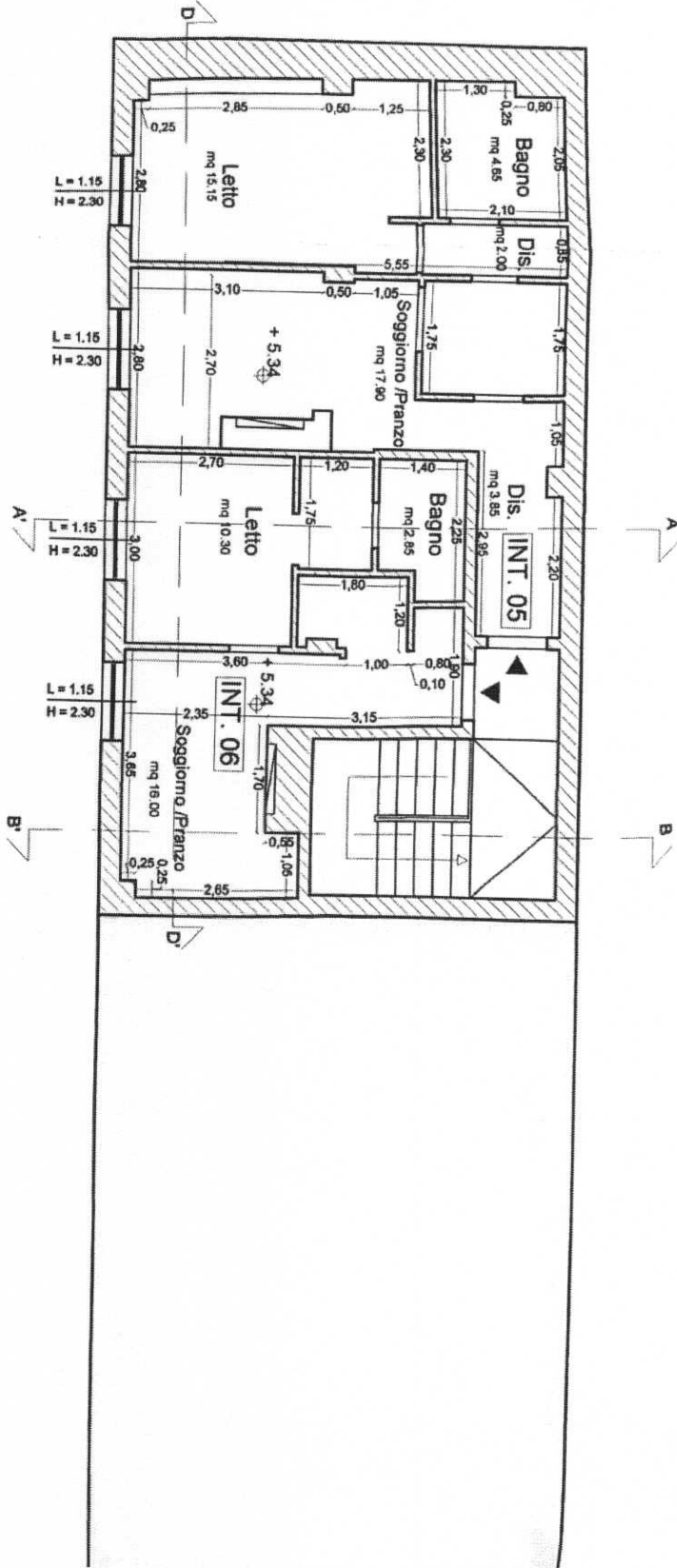
Rapporto
8 sup. amb. - sup. fin
2.10 < 3.23
Areatore
1.95 = 1.95

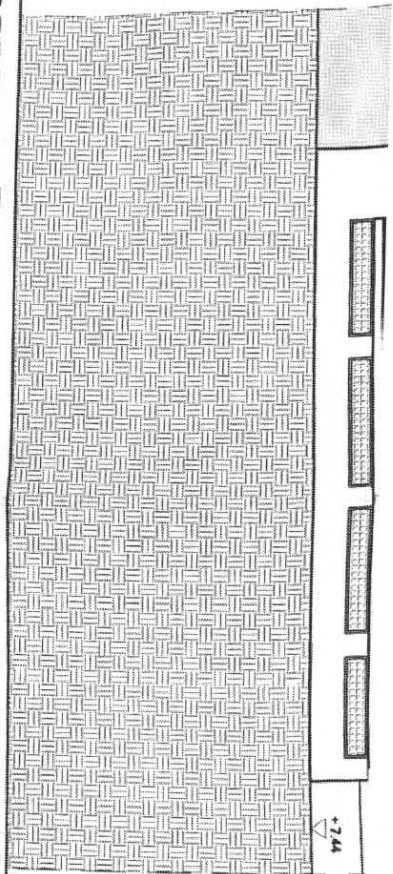
Rapporto
8 sup. amb. - sup. fin
1.86 < 3.32
Areatore
1.88 < 1.95

Rapporto
3 sup. amb. - sup. fin
2.41 < 2.64
Areatore
1.89 < 2.64

SO D'OPERA

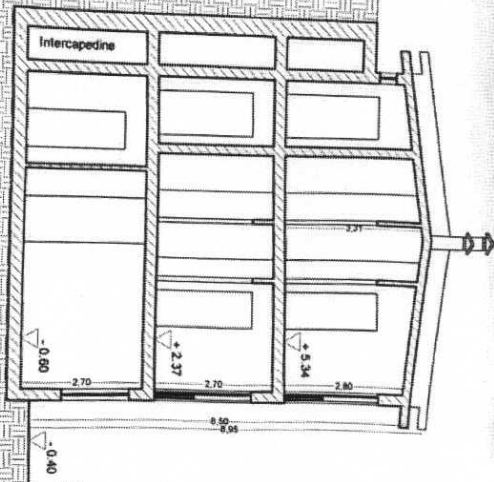
PIANTA PIANO SOTTOTETTO POST OPERAM





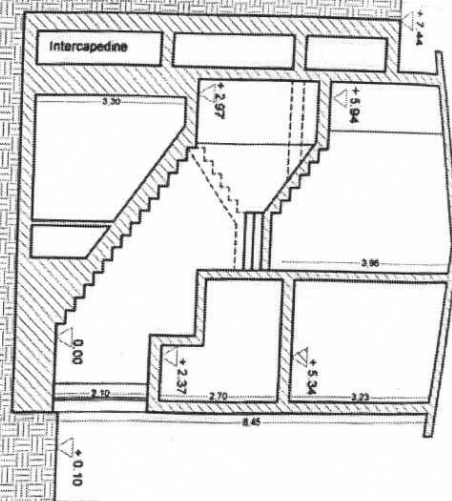
PROSPETTO B
POST OPERAM

SCALA 1:100



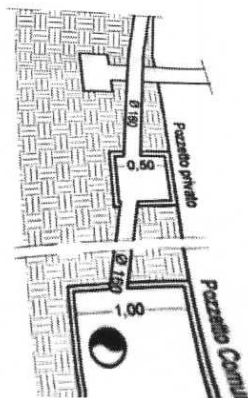
SEZIONE A-A'
POST OPERAM

SCALA 1:100



SEZIONE B-B'
POST OPERAM

SCALA 1:100



PARTICOLARI ALLACCIO

CALCOLO RAPPORTO SUPERFICI AMBIENTIS

INTERNO 01

Ambienti	Sup.ambienti mq	Sup. finest
Soggiorno/Pranzo	20.15	3.23
Bagno	4.60	Areatore
Letto	14.15	1.85

INTERNO 02

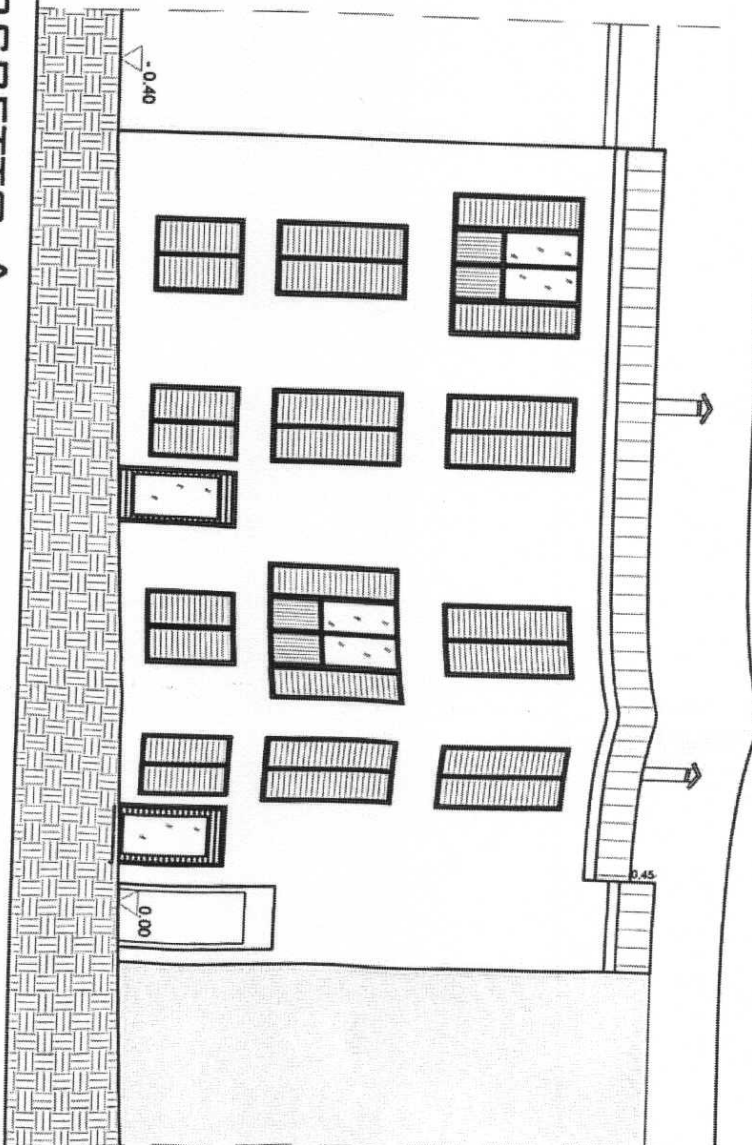
Ambienti	Sup.ambienti mq	Sup. fines
Soggiorno/Pranzo	17.30	3.23
Bagno	3.60	Areatore
Letto	14.00	1.80

INTERNO 03

Ambienti	Sup.ambienti mq	Sup. fine
Soggiorno/Pranzo	17.80	2.65
Bagno	4.70	Areale
Letto	14.20	2.65

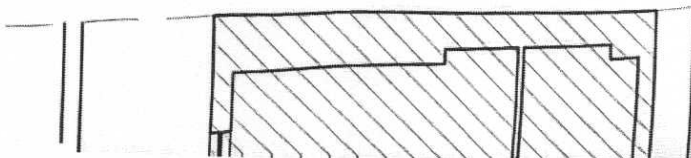
SCALA 1:100

PROSPETTO A
POST OPERAM



SCALA 1:100

SCHEM.





COMUNE DI TOLFA

PROVINCIA DI ROMA

SETTORE TERZO TECNICO

AREA URBANISTICA ED ASSETTO DEL TERRITORIO

Piazza Vittorio Veneto, 12 00059 Tolfa (Rm)

tel. 0766/9390242 - fax 0766/9390243

SCIA

D.I.A. (denuncia inizio attività art. 22 DPR 380/2001)

n. 610 del 10 SET 2012

Inoltro al Prot. Gen. n. 7925 del 04 SET 2012

proprietà

PEPE ROBERTO Soc. IL POGGIARELLI

Lavori di

Via del Mattatoio F. 23 p.la 257 sub 1-2
p.la 258 sub 1

Modifica di alcuni

tramezzi interni

Località / Via

D. Lavori

Ing. Funari, Laureato

Impresa esecutrice

Inizio Lavori

Fine Lavori

Collaudo



COMUNE DI TOLFA

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

SETTORE TERZO TECNICO

Piazza Vittorio Veneto n° 12 - 00059 Tolfa (Rm) - tel. 0766/9390242 - fax 0766/9390243
C.F. 83000050589 - P.I. 02144561004

prot del

All'Ing. Battilocchio Maura
Pec: m.battilocchio@pec.ording.roma.it

Oggetto: Attestazione dello stato urbanistico/edilizio riscontro accesso atti prot n. 986 del 23.01.2025.

Facendo seguito alla richiesta del CTU l'Ing. Maura Battilocchio di pari oggetto, si conferma quale nota istruttoria del 27.07.2022 prot. n. 8181 la condizione di non conformità urbanistica degli edifici distinti al NCEU al f. 23 p.la 255 e 257 costituente trasformazioni edilizie di manufatti ex stalle previste in demolizione nel PDL proprietà **Pasquini-Pierini-Gigli**.
Si allega nota prot. n. 8181 del 27.07.2022 e stralcio del PDL **proprietà Pasquini-Pierini-Gigli** approvato con verbale della commissione edilizia 9 bis del 26.07.1978.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica

Arch. Ermanno Mencarelli





COMUNE DI TOLFA
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE
SETTORE TERZO TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA
Piazza Vittorio Veneto n. 12 - 00059 Tolfa (Rm)
Tel. 0766-9390242 Fax 0766 9390243
C.F. 83000050589 P.I. 02144561004



Prot. n. 8181

del 27.7.2022

Spett. **[redacted]** dott. ing. Giuseppe Capobianco

[redacted] Via Acaia 50 00183 Roma

PEC: **[redacted]** giuseppe.capobianco@pec.ordine-roma.it

Oggetto : riscontro nota prot. 7740 del 18.07.2022 - **[redacted]** fallimento Il Poggiarello srl - ing. **[redacted]** Giuseppe Capobianco.

Con la presente si rimette breve nota così come richiesto nella comunicazione in oggetto.

Gli interventi edilizi nel comune di Tolfa attuati **[redacted]** dalla soc. Il Poggiarello srl sono riassunti in:

- 1°. cambio di destinazione d'uso di alcuni immobili (ex stalle)
- 2°. demolizione e ricostruzione di manufatti ex stalle e costruzioni nuovo edificio

Si chiede a questo Ufficio da parte del CTU **[redacted]** fallimento soc. Il Poggiarello dott. ing. Giuseppe Capobianco nota urbanistica in merito ad una sintetica ricostruzione degli atti e titoli amministrativi su i 2 interventi edilizi attuati **[redacted]** dalla società oggi posta in fallimento. Con la presente si cercherà di elencare, descrivere ed analizzare la documentazione che ha prodotto entrambe le iniziative **[redacted]** dal sottoposte a fallimento immobiliare n° 95/22 **[redacted]** Giudice dott. Marco Genna.

1° - ristrutturazione e cambio d'uso ex stalle

- Con 1° PdC n° 167 del 13.10.2010 viene rilasciato Titolo Edilizio a **[redacted]** sigg. Finon/Mercuri/Pesoni, poi volturato **[redacted]** alla soc. Il Poggiarello srl di Pepe Roberto per il mutamento d'uso da stalle ad abitazione di n° 5 unità immobiliari. Tale Titolo inoltre aumenta il n° dei piani passando da 2 a 3.
- con PdC n° 24-10.2011 viene rilasciato Titolo Edilizio per ampliamento strada interna e realizzazione collettore fognante.
- Con PdC n° 185 del 9.11.2011 viene rilasciato ulteriore Titolo per un cambio d'uso di altre 2 unità immobiliari sempre nel medesimo corpo di fabbrica
- con PdC n° 190 del 21.3.2012 viene approvata variante interna delle unità edilizie

1.2. violazione e contrasti urbanistici - edilizi

Atteso che tutti i titoli attualmente hanno perso di efficacia si segnala che l'immobile assentito ricade in un PdL approvato con DCC n° 127 del 19.07.1983. Da Tale Piano Attuativo convenzionato, si evince che la "stecca" delle ex stalle ricade in un'area destinata a verde pubblico ed è assoggettata a demolizione. Ne



conseguo che il mutamento d'uso in residenziale aumenta i carichi edilizi del Piano stesso, ponendosi in contrasto normativo ed in chiaro aumento della volumetria ammissibile. Inoltre anche le dotazioni pertinenziali di parcheggio ex L.122/89, ovvero 1/10 del volume residenziale non viene reperito all'interno del Piano, per cui ne inficia la legittimità. In ultimo il numero dei piani ft viene portato da 2 a 3. Tale norma seppur prevista dalle NTA di PRG nella sotto zona RCV è sottoposta esclusivamente alla approvazione di un Piano o Planivolumetrico attuativo predisposto dal Comune di Tolfa. Fattispecie che non ricorre nei titoli edilizi, per cui ne costituisce contrasto normativo. In conclusione il Piano di Lottizzazione se pur scaduto mantiene la sua vigenza prescrittiva ai sensi dell'art. 17 L.1150/42 in termine di destinazione d'uso, altezze e sagoma di ingombro, per cui l'intervento sopra narrato nei Titoli appare in chiaro contrasto urbanistico non sanabile.

2° nuovo edificio residenziale

- con PdC n° 174 del 05.05.2011 viene rilasciato Titolo per 17 unità residenziali per complessive 3.867 mc
- con PdC n° 187 del 7.12.2011 viene rilasciata variante al PdC 174/2011 in aumento di cubatura fino a 4.191mc (1397 mq x 3 mc/mq).
- con PdC n° 197 del 7.5.2012 viene rilasciata ulteriore variante in aumento volumetrico fino a 4520,19 di inferiore alla volumetria fondiaria assentibile applicando un IFF di 3.5 mc/mq su di un lotto di 1397 mq (1397 mq x 3.5.mc/mq).
- con prot. 1678 del 25.2.2015 viene disposto l'annullamento del PdC 197/2011 e di tutti quelli retroattivi che lo hanno generato, per mancata attuazione del Piano di Lottizzazione o particolareggiato così come previsto nella zona RCV di PRG
- con DCC n° 50 del 28.7.2014 viene adottato un Piano di Recupero "a sanatoria" dei volumi edificati, incrementando le superfici del lotto fondiario ciò al fine di assentire la volumetria realizzata
- con prot. 3033 del 10.4.2015 viene rilasciato PdC a "sanatoria" per tutti gli incrementi volumetrici conseguiti in assenza di Piano attuativo.

2.1 contrasti urbanistici ed edilizi

Appare evidente che dalla Tav. 1 del Piano di Lottizzazione o particolareggiato "Mattatoio" ci troviamo ad un eccesso considerevole di volumetria realizzata rispetto a quella ammissibile. Intatti dai 3835 mq fondiari si passa ai 4520 mc realizzati. Ma non solo, si disattendono tutte le indicazioni di Piano, quali:

- le aree a verde pubblico
- le altezze f.t. con n° 5 piani
- le sagome di ingombro
- gli standard urbanisti DM 1444/68
- gli standard pertinenziali L.122/89
- i distacchi stradali
- l'art. 19 delle NTA

l'operazione di solo "adottare" un Pdr a sanatoria, evidenzia ancor più tutte le difformità urbanistiche ed edilizie del fabbricato realizzato al "rustico" in violazione anche dell'art. 14 L.1150/42

3. profili di acquisizione al patrimonio pubblico

Ai sensi degli artt. 31 c.2 dpr 380/01, l'annullamento del titolo 174/2011 così come la illegittimità urbanistica del Titolo n° 167/2010 costituendo violazioni insanabili ed in assenza di un Titolo legittimo configura l'obbligo

della acquisizione al patrimonio pubblico sia del "rustico" in costruzione e sia delle "ex stalle" in mutamento d'uso, in tale circostanza l'onere della demolizione è consumato in danno del fallimento della soc. Poggiarello. In alternativa alla demolizione, dopo la preventiva acquisizione pubblica, la pubblica utilità, si identifica destinando i 2 immobili ad un uso a servizio della collettività, ovvero per strutture socio sanitarie pubbliche (ex stalle), mentre il medesimo uso si rinviene nell'edilizia residenziale pubblica per fasce fragili o di esigenza primaria abitativa (edificio al rustico).
E' volontà dell'Ente avviare tale procedimento a tutela degli interessi collettivi

arch. Ermanno Mencarelli



[Handwritten signature]



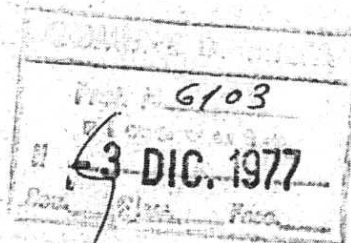


COMUNE DI TOLFA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA

VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI

- SITUAZIONE CATASTALE
- SUPERFICI DEI LOTTI
- VERDE PUBBLICO
- IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE
- PARCHEGGI



COMUNE DI TOLFA

APPROVATO CON FORMEMENTE AL PARERE
ESPRESSO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA
CON VERBALE N. 26-7-78
IL SINDACO

PROPRIETA'

IL PROGETTISTA

ORDINE DEGLI
ARCHITETTI

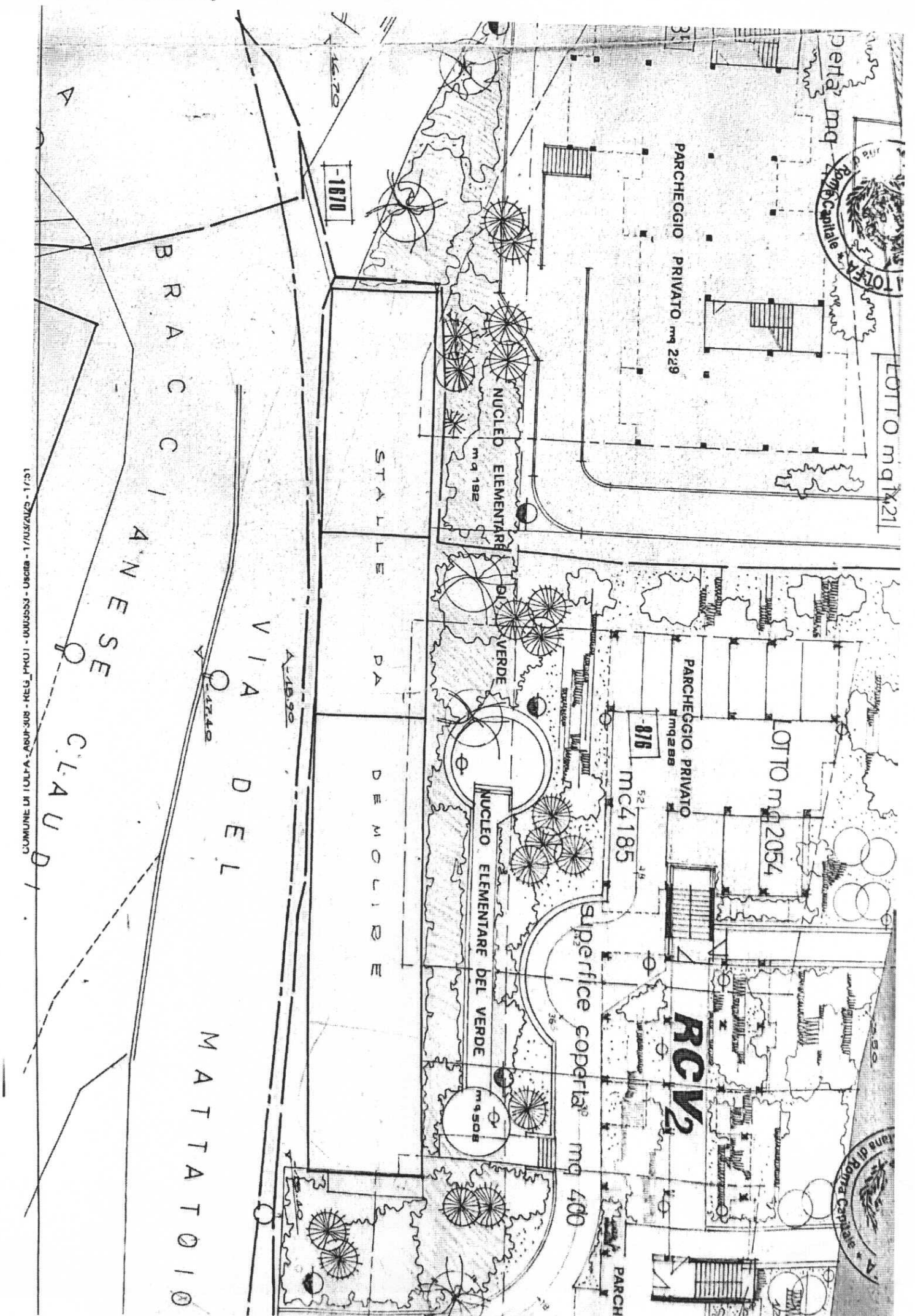
ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
DI ROMA

DOYT.

FRANCESCO

dis. n° 2

dis. n. COMUNE DI TOLFA - A60F308 - REG. PROT. 0003553 - Uscla - 17/03/2025 - 17:51





COMUNE DI TOLFA

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

SETTORE TERZO TECNICO

Piazza Vittorio Veneto n° 12 - 00059 Tolfa (Rm) - tel. 0766/9390242 - fax 0766/9390243
C.F. 83000050589 - P.I. 02144561004

prot _____ del _____

All'Ing. **Battilocchio Maura**
Pec: m.battilocchio@pec.ording.roma.it

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA

- **Vista** l'istanza in atti col protocollo n. 14088 del 12.12.2024 inoltrata dall'Ing. Maura Battilocchio tesa ad avere conoscenza circa la presenza di uso civico sui beni siti a Tolfa contraddistinti al N.C.E.U. al foglio 23 p.la 255 e f. 23 p.la 257;
- **Vista** l'attestazione Territoriale ex. L.R.1/1986, depositata presso il Comune di Tolfa dall'Arch. Rossi Paola con il prot. n. 356 del 16.12.2015;
- **Accertato** che le particelle 255 e 257 del foglio n. 23 non sono riportate nell'elenco delle particelle intestate al Comune di Tolfa, né il foglio per intero è riportato nelle cartografie dei possessori dell'Università Agraria di Tolfa;

Ciò accertato è possibile affermare che i beni siti a Tolfa identificati al N.C.E.U. al foglio 23 p.lle 255 e 257 sono liberi dal vincolo di uso civico.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica

Arch. Ermanno Mencarelli