



COMUNE DI RIANO

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
in località Stazione per l'attuazione della "Zona
destinata a Riqualficazione Urbana" approvata
con D.G.R. n.968 del 03/11/2022 e pubblicata
sul BURL n.93 del 10/12/2022

OGGETTO: REALIZZAZIONE DI UNA ROTONDA ALL'INCROCIO TRA VIA FLAMINIA E VIA RIANESE					IL RUP Ing. Claudia Manuguerra				
CIG:		CUP:							
N.	REVISIONE				DATA				
01									
02									
03									
04									
☒ PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA					☐ PROGETTO ESECUTIVO				
☐ STATO DEI LUOGHI			☒		PROGETTO				
☐ RILIEVO		☒ ARCHITETTURA		☐ STRUTTURE		☐ IMPIANTI			
ENTE: COMUNE DI RIANO Largo Giovanni Falcone e Paolo Borsellino, 1 00060 - Riano (RM) C.F. 02682200585 P.I. 0110131003 segreteria.comune.riano@pec.it				SOCIETA' PROPONENTE: GREEN POINT S.R.L. Via Quartarella, 22 00060 - Riano (RM) C.F./ P.I. 16351431008 centrogreenpoint@gmail.com					
ELABORATO DESCRITTIVO		TAVOLA N. 03		DESCRIZIONE DELLA TAVOLA RELAZIONE DI VERIFICA PREVENTIVA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO			SCALA		
				P.P.		E.D.		DATA 00 01 25/06/2026	

1	Premessa, finalità e campo di applicazione.....	3
2	Riferimenti normativi e procedurali	4
3	Documentazione tecnica	5
4	Inquadramento territoriale e descrizione dell'opera	6
5	Lavorazioni con potenziale interferenza archeologica.....	10
6	Quadro conoscitivo archeologico	12
7	Valutazione preliminare del rischio archeologico.....	13
8	Misure preventive, prescrizioni operative e gestione dei rinvenimenti.....	14
9	Quadro economico e somme a disposizione per le indagini.....	16
10	Pareri rilasciati per il PRINT	19

1 Premessa, finalità e campo di applicazione

La presente Relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico è predisposta nell'ambito del PFTE per la realizzazione di una rotatoria stradale all'incrocio tra Via Flaminia e Via Rianese, nel Comune di Riano. L'opera è inserita nel Programma Integrato di Intervento in località Stazione per l'attuazione della zona destinata a riqualificazione urbana approvata con D.G.R. n. 968 del 03/11/2022 e pubblicata sul BURL n. 93 del 10/12/2022.

La finalità della relazione è ordinare in un quadro unitario le informazioni archeologiche desumibili dagli elaborati disponibili, individuare le lavorazioni potenzialmente interferenti con il sottosuolo, definire un livello di rischio preliminare e indicare le misure procedurali e operative necessarie per completare la verifica preventiva prima dell'esecuzione delle lavorazioni di scavo.

L'elaborato è redatto in coerenza con la funzione dell'Allegato I.7, art. 9, del D.Lgs. 36/2023. Poiché il set base non contiene indagini archeologiche già svolte, saggi, trincee, carta del rischio archeologico o parere specialistico conclusivo, la presente relazione illustra lo stato documentale disponibile e le integrazioni necessarie per la fase successiva.

2 Riferimenti normativi e procedurali

La verifica preventiva dell'interesse archeologico è richiamata dall'art. 41, comma 4, del D.Lgs. 36/2023 e deve essere svolta, ove pertinente, secondo l'Allegato I.8 del Codice e secondo le linee guida approvate in materia. La relazione archeologica del PFTE deve illustrare, tra l'altro, il grado di rischio archeologico, le eventuali prescrizioni, le indagini svolte e le ulteriori misure da recepire nel progetto.

Per il presente intervento, l'applicazione del tema archeologico è pertinente perché l'opera prevede indagini, fresature, demolizioni, scavi di sbancamento, formazione del cassonetto stradale, cavidotti, canalette, pozzetti, fondazioni stradali, sistemazioni dell'isola centrale e movimentazione di terre in un nodo viario esistente lungo Via Flaminia. La localizzazione e la diffusione delle lavorazioni impongono un criterio di cautela nella fase di completamento del PFTE e nella successiva progettazione esecutiva.

Ambito	Riferimento / contenuto procedurale	Applicazione al progetto
Tutela archeologica	Coordinamento con gli enti preposti alla tutela dei beni archeologici.	Necessaria trasmissione degli elaborati qualora richiesta dal RUP o dagli enti competenti.
Fase progettuale	PFTE con successivo approfondimento nel progetto esecutivo.	La relazione attuale è preliminare e deve essere integrata da relazione specialistica firmata, ove prescritta.
Fase esecutiva	Prescrizioni in caso di scavo e rinvenimento.	Sospensione localizzata, comunicazione agli enti, documentazione e assistenza archeologica.

3 Documentazione tecnica

La presente relazione si compone dei dati presenti nel PFTE e non contiene indagini archeologiche specialistiche autonome. Di seguito si riporta la tabella dei documenti utilizzati ai fini della valutazione preliminare.

Codice	Elaborato	Contenuto utilizzato ai fini archeologici
C06	Quadro economico Rev02	Importi generali, voce B20 per verifica preventiva dell'interesse archeologico, indagini, monitoraggi e somme a disposizione.
C11	Computo metrico estimativo	Individuazione delle lavorazioni interferenti con il sottosuolo: georadar, fresature, demolizioni, scavi, cassonetto, cavidotti e sicurezza.
C18	Inquadramento territoriale	PTPR, CTR, immagine satellitare, estratto catastale e riferimenti ai Fogli 4 e 1.
C20	Rilievo	Quote plano-altimetriche e andamento del contesto rilevato, circa 206,70 m - 215,12 m.
C21	Stato di fatto	Configurazione ante operam dell'intersezione esistente.
C22	Progetto planimetria	Inserimento planimetrico della rotatoria e raccordi con la viabilità esistente.
C23	Particolari costruttivi	Geometria principale, diametro esterno, isola centrale, corsie e angoli di innesto.
C24	Planimetria aree di esproprio	Particelle, superfici di esproprio e occupazione temporanea.

4 Inquadramento territoriale e descrizione dell'opera

L'intervento è localizzato in corrispondenza dell'intersezione tra Via Flaminia e Via Rianese, nel Comune di Riano, in località Stazione. Gli elaborati grafici inquadrano l'opera nel contesto territoriale e paesaggistico mediante estratti PTPR, carta tecnica regionale, immagine satellitare e riferimenti catastali sui Fogli 4 e 1.

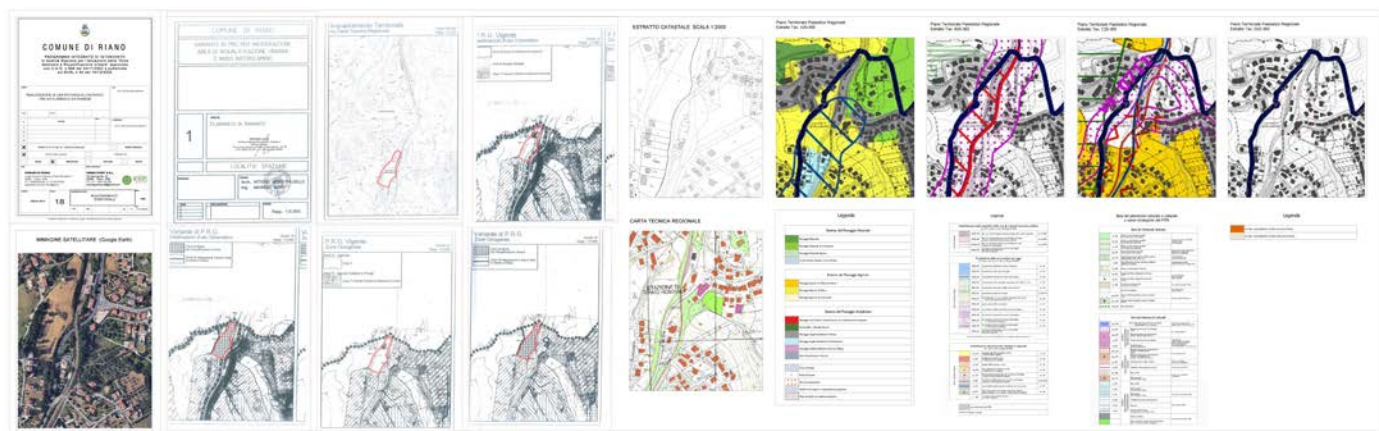


Figura 1 - C18: inquadramento territoriale, PTPR, CTR, immagine satellitare ed estratto catastale.

Il rilievo evidenzia il profilo plano-altimetrico dell'ambito di progetto, con quote comprese indicativamente tra circa 206,70 m e 215,12 m. Tale dato conferma la presenza di variazioni altimetriche locali e la necessità di coordinare scavi, raccordi, cassonetto stradale, opere di drenaggio e sottoservizi.

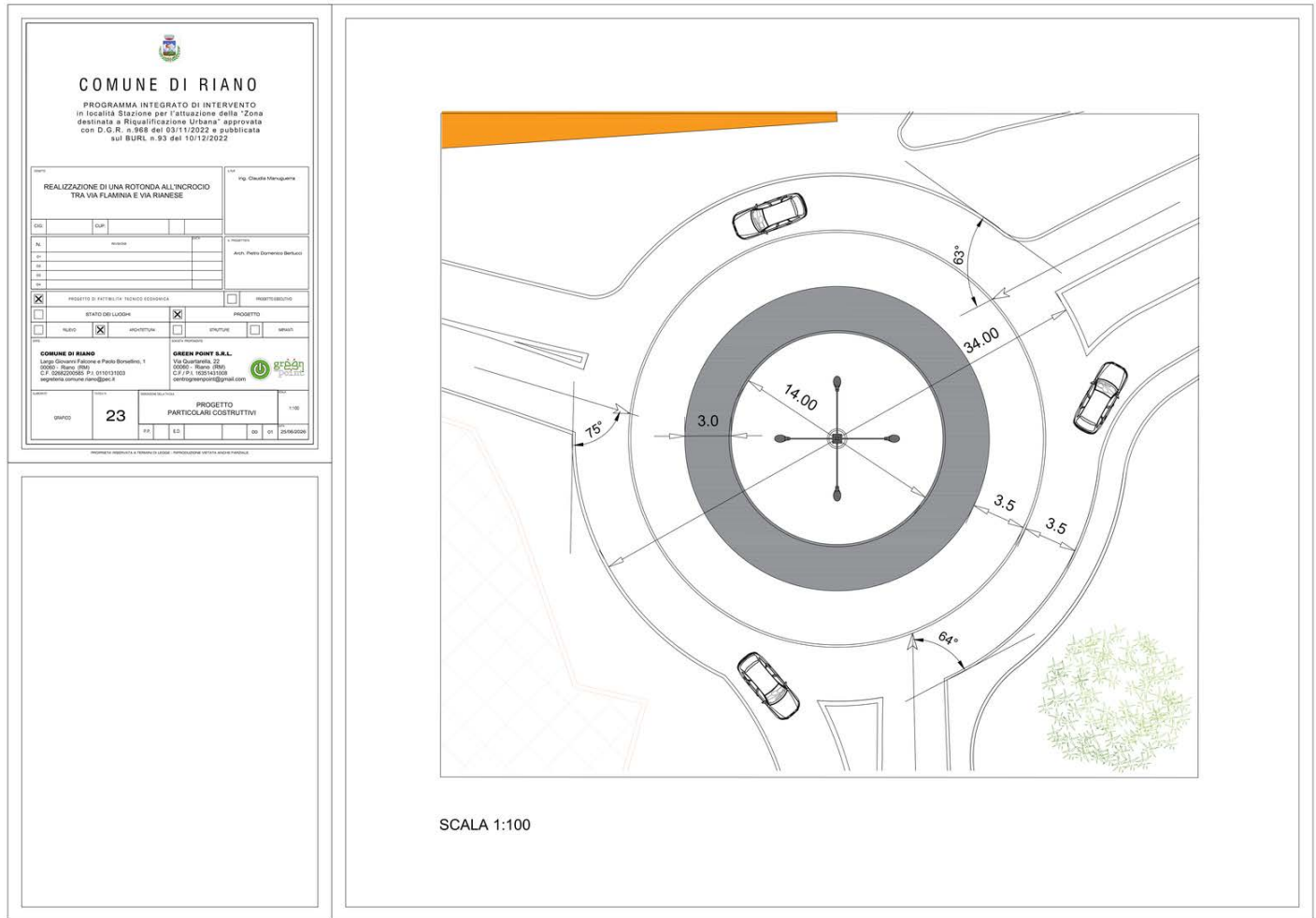


Figura 2 - C20: rilievo plano-altimetrico dell'area di intervento.

La soluzione progettuale prevede una rotatoria stradale a raso con diametro esterno indicativo pari a 34,00 m, isola centrale di circa 14,00 m, corsie e rami con larghezze di riferimento pari a 3,50 m e angoli di innesto indicati pari a circa 63°, 75° e 64°. Le lavorazioni comprendono indagini georadar, rimozioni, fresature, demolizioni, scavi, fondazioni stradali, pavimentazioni bituminose, zanelle, canalette, caditoie, cavidotti, illuminazione, segnaletica e sistemazioni dell'isola centrale.



Figura 3 - C22/C23: planimetria di progetto e principali dati geometrici della rotatoria.

Parametro	Dato di progetto	Rilevanza archeologica
Tipologia	Rotatoria stradale a raso	Opera diffusa su intersezione esistente con lavorazioni in superficie e sottosuolo.
Diametro esterno	34,00 m	Definisce area centrale e raccordi di cantiere.
Isola centrale	circa 14,00 m	Sistemazioni superficiali e opere di bordo.
Superficie stradale ricorrente	1.353,00 mq per strati bituminosi e mano d'attacco	Estensione significativa di lavorazioni di pavimentazione e preparazione sottofondo.

Scavo cassonetto	circa 354,00 mc	Interferenza diffusa con livelli superficiali e sottosuperficiali.
Fondazione stradale	circa 811,80 mc	Attività connessa alla preparazione del sottofondo e alla stabilità del pacchetto stradale.
Cavidotti e illuminazione	pali, linee, quadro, collegamenti	Trincee puntuali o lineari e interferenze con sottoservizi esistenti.

5 Lavorazioni con potenziale interferenza archeologica

Le lavorazioni potenzialmente interferenti con il sottosuolo sono quelle che comportano scavi, sbancamenti, realizzazione di fondazioni, posa di armature e getti in calcestruzzo, trincee per impianti o drenaggi, nonché eventuali opere provvisorie e allestimenti con ancoraggi o appoggi a terra.

La rilevanza archeologica non dipende esclusivamente dalla profondità dello scavo, ma anche dalla posizione dell'intervento, dalla continuità lineare delle lavorazioni, dall'estensione delle aree di cantiere e dal rapporto con il contesto territoriale.

Lavorazione / elemento	Dati desunti dal computo o dalle tavole	Possibile interferenza archeologica	Presidio consigliato
Indagini georadar	voce specifica nel computo	Mappatura sottoservizi e anomalie del sottosuolo.	Integrare la lettura tecnica con valutazione archeologica ove emergano anomalie non attribuibili a sottoservizi.
Fresature e demolizioni	rimozioni di pavimentazioni e opere esistenti	Esposizione di strati superficiali o strutture non moderne.	Assistenza in caso di esposizione di manufatti o livelli anomali.
Scavi e sbancamenti	cassonetto e scavi stradali	Interferenza diretta con sedimenti e stratigrafie.	Sorveglianza nelle aree sensibili e sospensione in caso di

			rinvenimento.
Formazione cassonetto stradale	circa 354,00 mc	Scavo diffuso su superfici rilevanti.	Verifica preliminare della profondità e programmazione delle fasi più invasive.
Canalette, zanelle, cavidotti e impianti	trincee lineari, pozzetti, pali e quadro	Possibile intercettazione di livelli archeologici o sottoservizi storici/moderni.	Controllo dei tracciati e gestione rinvenimenti lungo le linee di scavo.
Aree di esproprio e occupazione temporanea	particelle 110 e 39 del Foglio 1	Estensione del cantiere su aree lateralì.	Coordinare eventuali indagini anche sulle aree temporaneamente occupate.

6 Quadro conoscitivo archeologico

Il livello di approfondimento adottato nella presente fase è documentale e ricognitivo, coerente con la documentazione effettivamente disponibile. Non essendo state eseguite ricognizioni, relazioni specialistiche o saggi, la presente relazione è impostata come quadro preliminare di indirizzo da completare con l'archeologo abilitato e con gli enti competenti al fine di redigere il progetto esecutivo.

La metodologia seguita ha consistito nella lettura degli elaborati territoriali e catastali; individuazione delle lavorazioni interferenti con il sottosuolo; valutazione della sensibilità del contesto; classificazione preliminare del rischio; definizione delle misure di cautela; individuazione degli allegati specialistici da acquisire.

La posizione dell'opera lungo Via Flaminia e la presenza di scavi e fondazioni impongono comunque un approccio prudentiale. L'assenza di dati specialistici non equivale ad assenza di rischio archeologico; significa, piuttosto, che il rischio deve essere verificato con strumenti appropriati prima dell'avvio dei lavori che interessano il sottosuolo.

7 Valutazione preliminare del rischio archeologico

Sulla base dei dati disponibili il rischio archeologico non può essere classificato con certezza. L'intervento presenta lavorazioni estese su intersezione già urbanizzata, ma con scavi, sbancamenti, cassonetto stradale, cavidotti e opere di raccolta acque. Il livello di rischio va assunto cautelativamente come medio, da confermare con valutazione archeologica specialistica e con gli eventuali pareri della Soprintendenza.

Fattore	Incidenza sul rischio	Valutazione preliminare
Localizzazione lungo Via Flaminia	Contesto territoriale sensibile da valutare con fonti archeologiche.	Fattore di cautela: rischio non trascurabile.
Nodo stradale già infrastrutturato	Possibile presenza di terreni rimaneggiati e sottoservizi moderni.	Riduzione locale del rischio, ma non esclusione.
Scavi diffusi e cassonetto	Interferenza su superfici rilevanti e profondità variabile.	Rischio medio per le fasi di scavo.
Cavidotti, pozzetti, drenaggi	Trincee lineari e puntuali.	Rischio puntuale da monitorare.
Assenza di indagini archeologiche firmate	Impossibilità di definire un esito conclusivo.	Necessaria integrazione specialistica.
Aree di esproprio/occupazione	Possibile estensione delle attività oltre la sede stradale esistente.	Da includere nella valutazione archeologica.

L'avvio degli scavi dovrà essere subordinato agli eventuali adempimenti richiesti dalla Soprintendenza e alla definizione delle modalità di sorveglianza o assistenza archeologica.

8 Misure preventive, prescrizioni operative e gestione dei rinvenimenti

Le misure preventive proposte sono finalizzate a garantire la compatibilità tra realizzazione dell'opera e tutela del patrimonio archeologico. Esse dovranno essere coordinate con il PSC, con il progetto esecutivo, con il cronoprogramma e con eventuali prescrizioni della Soprintendenza.

Fase / evento	Misura preventiva o prescrizione	Soggetto coinvolto
Prima della consegna lavori	Verificare eventuali prescrizioni della Soprintendenza e recepirle nel progetto esecutivo, nel PSC, nel cronoprogramma e nel piano traffico.	RUP / progettista / CSE
Prima degli scavi	Coordinare georadar, sottoservizi, quote di scavo, cassonetto e aree di occupazione temporanea.	DL / impresa / archeologo
Durante gli scavi	Prevedere assistenza archeologica ove prescritta, documentare anomalie stratigrafiche e sospendere le lavorazioni in caso di rinvenimento.	DL / CSE / archeologo
In caso di rinvenimento	Mettere in sicurezza l'area, evitare rimozioni non autorizzate e comunicare immediatamente a RUP, DL, CSE e Soprintendenza.	Impresa / DL / RUP

A fine indagini	Redigere relazione finale con esiti, fotografie, planimetrie e indicazioni per prosecuzione lavori.	Archeologo abilitato
-----------------	---	----------------------

In caso di rinvenimento fortuito di materiali, strutture, stratigrafie, sepolture, pavimentazioni, murature o altri elementi di possibile interesse archeologico, l'impresa dovrà sospendere immediatamente le lavorazioni nella sola area interessata, evitare alterazioni o rimozioni, delimitare e proteggere il sito, informare Direzione lavori, CSE, RUP e Soprintendenza e attendere le indicazioni dell'ente competente. La sospensione dovrà essere gestita in modo localizzato, salvo diversa disposizione, per contenere gli effetti sul cronoprogramma generale.

9 Quadro economico e somme a disposizione per le indagini

Il quadro economico della rotatoria prevede una specifica copertura per la verifica preventiva dell'interesse archeologico. Tale voce costituisce riferimento preliminare per le attività documentali e per gli eventuali approfondimenti da attivare secondo le prescrizioni degli enti competenti.

Le somme indicate dovranno essere verificate dal RUP e dal progettista in rapporto all'effettivo contenuto delle prescrizioni archeologiche. Qualora siano richiesti saggi, trincee o assistenza continuativa agli scavi, il quadro economico dovrà essere aggiornato o articolato con maggiore dettaglio.

QUADRO ECONOMICO			
Sigla	Descrizione		IMPORTI
A) Opere dell'appalto			
A1	Lavori a base d'asta		€ 188 877,27
A2	Oneri e costi della sicurezza non soggetti a ribasso (opere provvisorie di sicurezza, ponteggi, puntellamenti, recinzioni di cantiere, ecc., in ottemperanza al DLgs.vo 81/2008) Costi della Sicurezza (speciali) €. 40.591,85 (previsti nel PSC) Costi della Sicurezza (diretti) €. 1.633,11 (compresi nelle voci di computo)	26,957%	€ 40 669,71
A3	Importo lavori e sicurezza		€ 229 546,98
A4	importo relativo all'aliquota per l'attuazione di misure volte alla prevenzione e repressione della criminalità e tentativi di infiltrazione mafiosa, di cui all'articolo 204, comma 6, lettera e), non soggetto a ribasso		€ 3 443,20
A5	Opere di mitigazione e di compensazione dell'impatto ambientale e sociale		€ 4 590,94
A6	costi per il monitoraggio ambientale;		€ 4 131,85
A7	Importo totale dei lavori comprensivo degli oneri della sicurezza al netto di IVA		€ 241 712,97
A8	IVA su Lavori (A7)	22,00%	€ 53 176,85
A9	IMPORTO LAVORI IVA INCLUSA		€ 294 889,82
B) Somme a disposizione dell'Amministrazione			
B1	Lavori in amministrazione diretta		€ 9 181,88
B2	Accertamenti e indagini a cura della stazione appaltante; (compreso CNPAIA)		€ 2 513,81
B3	Accertamenti e indagini a cura del progettista; (compreso CNPAIA)		€ 2 513,81
B4	Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze;		€ 3 625,69
B5	Imprevisti		€ 11 477,35
B6	Accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli articoli 60 e 120, comma 1, lettera a)		€ -
B7	Acquisizione aree o immobili e indennizzi		€ 2 417,13
B8	Rilevo geometrico dei manufatti (compreso CNPAIA)		€ 1 795,67
B9	Spese tecniche per il PFTE e Coordim. Sicurezza Prog (compreso CNPAIA)		€ 21 697,66
B10	Spese tecniche per il Progetto Esecutivo e CSP (compreso CNPAIA)		€ 9 576,90
B11	Spese tecniche per la Direzione dei Lavori (compreso CNPAIA)		€ 14 066,07
B12	Spese tecniche per il Coordim. Sicurezza in fase di Esecuzione (compreso CNPAIA)		€ 7 481,95
B13	Spese tecniche per conferenza dei servizi (compreso CNPAIA)		€ 3 142,27
B14	Art. 45 comma 3 del D. Lgs 36/2023 (80% del 2% di A)		€ 3 867,41
B15	Art. 45 comma 5,6 e 7 del D. Lgs 36/2023 (20% del 2% di A)		€ 966,85
B16	Spese per commissioni giudicatrici e per pubblicità ed opere artistiche (compreso CNPAIA)		€ 2 417,13
B17	Spese accertamenti di laboratorio e verifiche previste nel CSA		€ 6 767,96
B18	Collaudo tecnico amministrativo e Revisione tecnico contabile (compreso CNPAIA)		€ 2 982,78
B19	Collaudo statico (compreso CNPAIA)		€ 6 584,12
B20	spese per la verifica preventiva dell'interesse archeologico, art.41, comma 4 (compreso CNPAIA)		€ 4 834,26
B21	Spese per i rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale		€ -
B22	Supporto al RUP per VERIFICA PFTE (compreso CNPAIA)		€ -
B23	Supporto al RUP per VERIFICA prog. Esecutiva (compreso CNPAIA)		€ -
B24	Supporto al RUP per VALIDAZIONE prog. Esecutiva (compreso CNPAIA)		€ -
B25	Spese per supervisione e coordinam. della D.L. e della C.S.E. (compreso CNPAIA)		€ -
B26	Spese ANAC		€ 250,00
B27	Spese relative al trasferimento delle proprietà da espropriare		€ 5 000,00
B28	Importo somme a disposizione dell'amministrazione al netto di IVA		€ 117 920,71
B29	IVA su lavori in economia ed imprevisti (B1-B5)	22,00%	€ 4 545,03
B30	IVA su altre somme a disposizione dell'ente (escluse B1 e B5)	22,00%	€ 21 397,53
B31	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€ 143 863,27
A+B	TOTALE INTERVENTO		€ 438 753,09

Qualora gli enti competenti prescrivano saggi, trincee, indagini estese, assistenza archeologica continuativa o varianti progettuali conseguenti a rinvenimenti, la voce B20 dovrà essere verificata rispetto alla reale portata delle prestazioni richieste. In tal caso sarà necessario aggiornare il quadro economico o individuare adeguate coperture nelle somme a disposizione, nei limiti consentiti dagli atti di approvazione.

In ogni caso, la verifica archeologica dovrà essere completata nelle successive fasi progettuali e autorizzative. Pertanto, prima dell'avvio delle lavorazioni di scavo dovranno essere acquisite le eventuali prescrizioni e dovrà essere definito il programma di assistenza o indagine archeologica.

10 Pareri rilasciati per il PRINT

Al fine della redazione del PRINT è stato richiesto, in data 16/05/2025 con nota pr. 7150 del 15/05/2025 e successive pr. 7153/2025 e pr. 7156/2025, rispettivamente ai prott. nn. 530192, 530195 e 530199 il parere di conformità paesaggistica ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della Legge 1150/1942 e art. 55 delle Norme di PTPR in merito al *"Piano Attuativo in Conformità: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO in località Stazione per l'attuazione della "Zona destinata a Riqualificazione Urbana" approvata con D.G.R. n. 968 del 03.11.2022 e pubblicata sul BURL n. 93 del 10.12.2022, ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale 36/87"*.

Alla richiesta sono stati allegati i seguenti documenti tecnici:

- Delibera Consiglio Comunale n. 8 del 18/03/2025;
- Elab. 01 – RELAZIONE, prot. n. 8616 del 10/06/2024, contenente altresì:
 - Planimetria catastale e limiti di proprietà;
 - Zonizzazione su base catastale;
 - Quadro economico;
 - Cronoprogramma
- Elab. 02 – PLANIVOLUMERICO, prot. n. 8616 del 10/06/2024;
- Elab. 03 - ATTESTAZIONE PROPRIETÀ, prot. n. 8616 del 10/06/2024;
- Elab. 04 - SCHEMA DI IMPEGNATIVA – CONVENZIONE, prot. n. 4 del 02/01/2024;
- Relazione Geologica per parere ex art.89 DPR 380/01 e DGR 2649/99, prot. n. 17665 del 28.12.2023 e successiva integrazione del 07/08/2024 prot. 11584 composta dalle seguenti tavole:
 - Tav. A Relazione Integrativa;
 - Tav. B Planivolumetrico e Sezioni Ante Operam;
 - Tav. C Planivolumetrico e Sezioni Post Operam;
 - Tav. D Integrazione Indagine vegetazionale;
 - Tav. F Carta dell'idoneità.
- Relazione Vegetazionale per parere ex art.89 DPR 380/01 e DGR 2649/99, prot. 17664 del 28/12/2023 e successiva integrazione del 07/08/2024 prot. 11584;

- Analisi Territoriale Usi Civici prot. 17664 del 28/12/2023.
- Relazione Paesaggistica, ex DPCM 12/12/2005 per parere ex art. 55 delle norme del PTPR, prot. n. 4 del 02/01/2024.

Successivamente, con nota n. 188801 del 20/02/2026 è stata trasmessa alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e per l'Etruria Meridionale, la proposta di parere ex art. 16 della Legge 1150/1942 e art. 11 delle NTA del PTPR ai fini del “concerto” ex art. 55 comma 4 delle NTA del vigente PTPR.

Alla richiesta sopra riportata, la Regione Lazio ha espresso: **PARERE FAVOREVOLE** al “*Piano Attuativo in Conformità al PRG: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO in località Stazione per l'attuazione della “Zona destinata a Riqualificazione Urbana” approvata con D.G.R. n. 968 del 03.11.2022 e pubblicata sul BURL n. 93 del 10.12.2022, ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale 36/87”*, **con le seguenti prescrizioni e raccomandazioni**, espresse da questa Direzione con nota n. 188801 del 20/02/2026, rese al fine di migliorarne l'inserimento nel paesaggio ed integrarne l'assetto urbanistico generale:

- 1) Dovranno essere verificate, da parte dell'Amministrazione Comunale, le dotazioni delle aree pertinenziali di cui al T.U. del Commercio di cui alla LR 22/2019 e RR n. 10 dell'11.08.2022.
- 2) In adempimento alla vigente normativa in materia di abbattimento delle cosiddette *barriere architettoniche*, si prescrive l'adozione di ogni accorgimento utile volto a favorire l'accessibilità, adattabilità e visitabilità degli spazi a persone con ridotte capacità motorie e sensoriali, secondo le funzioni cui essi sono destinati.
- 3) Siano adottati idonei accorgimenti al fine di ridurre quanto più possibile gli impatti in fase di cantiere.
- 4) Siano eseguiti solo gli sbancamenti strettamente necessari per le trasformazioni previste, prevedendo adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi.
- 5) Ai sensi della L.R. n. 6 del 27/05/2008, siano attuati interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.
- 6) Le aree da destinare al soddisfacimento degli standard urbanistici dovranno essere ben distinte da quelle pertinenziali e dovrà essere garantita la loro fruizione pubblica, con accesso diretto da strade pubbliche senza interruzione di continuità.

e con le ulteriori seguenti prescrizioni e condizioni elencate nel parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Etruria Meridionale e la Provincia di Viterbo (prot. n. 4756-P del 20/03/2026):

- (...) *Per l'area funzionale tutela paesaggistica:*
che venga conservato il patrimonio arboreo attuale, fatta eccezione per le alberature localizzate sull'area di sedime delle nuove opere edilizie ed infrastrutturali, le quali dovranno essere ricollocate nelle aree a verde pertinenziali previste dal progetto;
che le eventuali opere di rinforzo di fronti di scarpata per il contenimento del suolo prospicienti la via Flaminia siano realizzate con opere di ingegneria naturalistica nel rispetto e nel mantenimento del "robineto di confine"; che lungo la fascia interposta tra Via Quartarella e le nuove palazzine previste, vengano piantumate, ad integrazione delle esistenti costituenti il "querceto", altre essenze arboree della stessa specie, con obbligo di attecchimento e manutenzione, da realizzare anche attraverso idoneo sistema d'irrigazione; e che il medesimo intervento sia realizzato nell'area destinata a verde posta dopo la struttura idraulica;
che l'incremento delle superfici impermeabili sia ridotta al minimo e che tutte le zone non occupate da opere edilizie ed infrastrutturali siano ricoperte da verde prativo, con nuova piantumazione di specie arbustive e/o arboree; considerato il contesto paesaggistico e archeologico di riferimento questo Ufficio si riserva di impartire nuove prescrizioni relative alle superfici pavimentate, movimenti di terra e sistemazioni esterne in sede di rilascio del parere di cui all'art. 146 del Dlg. n. 42/2004 e ss.mm.ii.
-
- *Per l'area funzionale tutela archeologica*
che vengano effettuate indagini archeologiche preliminari (trincee e sondaggi) da realizzarsi prima dell'inizio dei lavori su tutte le aree interessate dalle opere in progetto, i cui tempi e modalità dovranno essere concordati con il funzionario responsabile di zona (biancalisa.corradini@cultura.gov.it). Le indagini prescritte dovranno essere eseguite da parte di un archeologo qualificato, che opererà sotto la direzione scientifica della Soprintendenza e a totale carico della Committenza;
tutte le attività che comportino scavo e/o movimentazione terra in fase di esecuzione dei lavori e delle attività di cantiere dovranno essere eseguite con assistenza in corso d'opera da parte di

un archeologo qualificato, che opererà sotto la direzione scientifica della Soprintendenza e a totale carico della Committenza.

Sono fatte salve le valutazioni della competente Soprintendenza in merito anche alla tutela archeologica eventualmente espresse in questa fase e in fase di autorizzazione degli interventi previsti nel Piano.

Si allega di seguito il parere con protocollo.



REGIONE LAZIO

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA: ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

DB 18744

Rif. Prot. n. 530192_2025

Al **Comune di Riano (RM)**
Settore II – Urbanistica e Edilizia Privata
urbanistica.comune.riano@pec.it

e pc al **Ministero della Cultura**
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la
Provincia di Viterbo e per l'Etruria Meridionale
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

Ministero della Cultura
Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio
dg-abap@pec.cultura.gov.it

Oggetto: **Comune di Riano (CMRC).**

Piano Attuativo in Conformità: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO in località Stazione per l'attuazione della "Zona destinata a Riqualificazione Urbana" approvata con D.G.R. n. 968 del 03.11.2022 e pubblicata sul BURL n. 93 del 10.12.2022, ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale 36/1987.

Proponente: Green Point srl

Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 18/03/2025.

Parere paesaggistico ex art. 11 Norme PTPR e art. 16 Legge 1150/1942.

Esito Concertazione ai sensi dell'art. 55 delle NTA del PTPR.

Con nota pr. 7150 del 15/05/2025 e successive pr. 7153/2025 e pr. 7156/2025, pervenute alla scrivente Direzione il 16/05/2025 rispettivamente ai prott. nn. 530192, 530195 e 530199, il Dirigente del Settore 2 del Comune di Riano ha richiesto il parere di conformità paesaggistica ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della Legge 1150/1942 e art. 55 delle Norme di PTPR in merito al "*Piano Attuativo in Conformità: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO in località Stazione per l'attuazione della "Zona destinata a Riqualificazione Urbana" approvata con D.G.R. n. 968 del 03.11.2022 e pubblicata sul BURL n. 93 del 10.12.2022, ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale 36/87*"

Le citate note comunali sono state trasmesse contestualmente alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale ed alla Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio Servizio V del Ministero della Cultura, ai fini della concertazione ex art. 55 delle Norme del PTPR.

Gli atti allegati sono costituiti da:

- Delibera Consiglio Comunale n. 8 del 18/03/2025;
- Elab. 01 – RELAZIONE, prot. n. 8616 del 10/06/2024, contenente altresì:
 - Planimetria catastale e limiti di proprietà;
 - Zonizzazione su base catastale;
 - Quadro economico;
 - Cronoprogramma



- Elab. 02 – PLANIVOLUMERICO, prot. n. 8616 del 10/06/2024;
- Elab. 03 - ATTESTAZIONE PROPRIETÀ, prot. n. 8616 del 10/06/2024;
- Elab. 04 - SCHEMA DI IMPEGNATIVA – CONVENZIONE, prot. n. 4 del 02/01/2024;
- Relazione Geologica per parere ex art.89 DPR 380/01 e DGR 2649/99, prot. n. 17665 del 28/12/2023 e successiva integrazione del 07/08/2024 prot. 11584 composta dalle seguenti tavole:
- Tav. A Relazione Integrativa;
- Tav. B Planivolumetrico e Sezioni Ante Operam;
- Tav. C Planivolumetrico e Sezioni Post Operam;
- Tav. D Integrazione Indagine vegetazionale;
- Tav. F Carta dell'idoneità.
- Relazione Vegetazionale per parere ex art.89 DPR 380/01 e DGR 2649/99, prot. 17664 del 28/12/2023 e successiva integrazione del 07/08/2024 prot. 11584;
- Analisi Territoriale Usi Civici prot. 17664 del 28/12/2023.
- Relazione Paesaggistica, ex DPCM 12/12/2005 per parere ex art. 55 delle norme del PTPR, prot. n. 4 del 02/01/2024.

Visti

- la Legge n.1150 del 17/08/1942.
- la LR n. 36 del 02/07/1987.
- il DLgs n.42 del 22/01/2004.
- il PTPR approvato con DCR n. 5 del 21/04/2021 (BURL n. 56 S.O. 2 del 10/06/2021).
- il PRG di Valmontone approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 340 del 20/06/2006.
- la Delibera di Giunta Regionale del 03/11/2022 n. 968 avente oggetto: *Comune di Riano (Rm). Variante al Piano Regolatore Generale relativa alla trasformazione dell'ambito limitrofo alla stazione ferroviaria, da "Zona E3 -zona ad utilizzazione agricola" a "Zona destinata a Riqualificazione Urbana". Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 06.07.2010. Approvazione con modifiche e prescrizioni*

Avvio della concertazione art. 55 co. 4 Norme PTPR.

Con nota n. 188801 del 20/02/2026 è stata trasmessa alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e per l'Etruria Meridionale, la proposta di parere ex art. 16 della Legge 1150/1942 e art. 11 delle NTA del PTPR ai fini del “concerto” ex art. 55 comma 4 delle NTA del vigente PTPR.

Sulla base di quanto dichiarato e riportato nei documenti ed elaborati trasmessi si evince quanto segue.

Premesso

Con Delibera di Giunta Regionale del Lazio n. 968 del 03/11/2022 è stata approvata la variante al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Riano (Rm) relativa alla trasformazione dell'ambito limitrofo alla stazione ferroviaria, da "Zona E3 - zona ad utilizzazione agricola" a "Zona destinata a Riqualificazione Urbana".

La citata variante urbanistica è stata approvata acquisendo preliminarmente:

- nota n. 10540 del 11.08.2009 con la quale il Responsabile del Servizio, Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Riano ha certificato che *“i terreni interessati dal programma di riqualificazione dell'area limitrofa alla stazione ferroviaria “Roma-Civitacastellana-Viterbo sita all'incrocio della strada provinciale Rianese e la strada statale Flaminia non sono interessati da USI CIVICI”.*
- nota n. 154182 del 10.09.2009 con la quale la Direzione Regionale Agricoltura, Area Territorio Rurale, Credito ha comunicato che dalla sopra citata attestazione comunale n. 10540/2009 *“...è emerso che i terreni interessati dalla realizzazione dell'intervento urbanistico in argomento non sono gravati da usi civici, né risultano appartenere al demanio civico di Riano (...).*
- Determinazione n. G06900 del 12.05.2014 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha espresso, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs n. 152/2006, provvedimento di esclusione dell'intervento in oggetto dalla procedura di assoggettabilità VAS

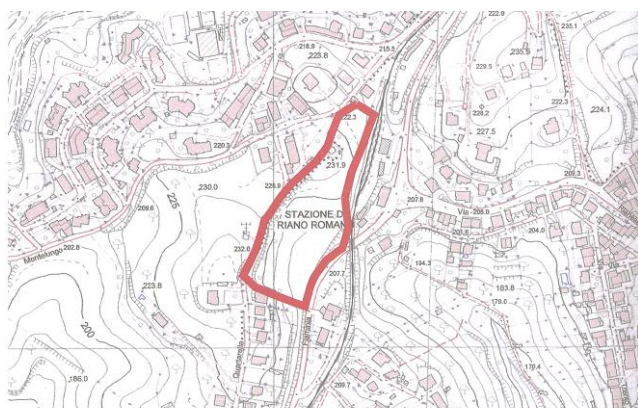


secondo le risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Valutazione Impatto Ambientale (...).

- Determinazione n. G18319 del 18.12.2014 con la quale Il Direttore della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha espresso *“parere favorevole, ai sensi dell’art. 89 del DPR n°380/01 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, Capo IV “Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche” – Sezione I “Norme per le costruzioni in zone sismiche” – Art. 89 “Parere sugli strumenti urbanistici”) e D.G.R.L. 2649/1999, sul Programma di riqualificazione dell’area limitrofa alla stazione ferroviaria “Roma-Civita Castellana-Viterbo”-SS. Flaminia nel comune di Riano (...).*
- nota n. 8988 del 29.07.2015 con la quale il Responsabile del Servizio, Settore 2 – Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Protezione Civile del Comune di Riano ha attestato che *“l’appezzamento di terreno sito in Comune di Riano, distinto in catasto al fg. 4 part.lle 3 – 596 – 597 e 599 (ex part.lle 2 -3 -e 511) non risulta interessato dal vincolo imposto dal D.M. 30.12.1993 in quanto con sentenza n. 1428/98 del 03.06.1998 del TAR del Lazio è stato annullato il predetto decreto, in accoglimento di tre ricorsi (...). Tale decisione, integralmente confermata dal Consiglio di Stato con sent. n. 7795/2003, ha comportato, con riferimento al perimetro del territorio comunale di Riano, l’annullamento del D.M. predetto quasi nella sua integralità”.*
- nota n. 25554 del 29.05.2020 con la quale la ASL Roma 4 ha espresso, per quanto di competenza, *parere igienico sanitario favorevole.*
- nota n. prot. 349143 del 07.04.2022 lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso al Comune di Riano copia del suddetto voto n. 279/2 del 2021 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67.
- deliberazione consiliare n. 22 del 28.07.2022 con la quale il Comune di Riano ha preso atto e accettato integralmente le modifiche e le prescrizioni apportate con il citato parere n. 279/2/2021 del C.R.p.T.

Inquadramento urbanistico e descrizione delle modifiche al Piano Attuativo

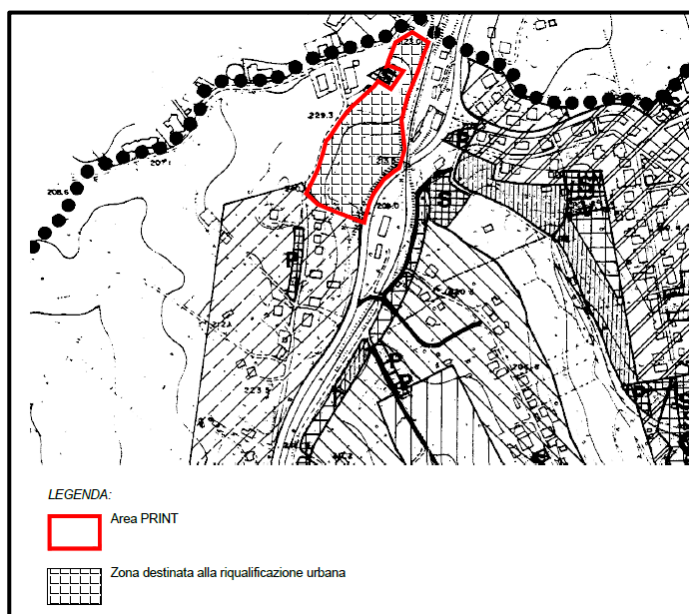
L’ambito d’intervento, di superficie pari a 18.353 mq e individuato al catasto al Foglio 4 p.lle 3, 597, 735, 738, 744, 745 (ex 596 e 599), è ubicato ad ovest del centro cittadino, tra Via Quartarella e la SS. 3 Flaminia, al confine con il Comune di Castelnuovo di Porto ed in prossimità della Stazione Ferroviaria di Riano; lo stesso è ricompreso, come emerge dallo stralcio della CTR, in continuità con il tessuto edilizio “La Rostra”, con una importante capacità di polarizzazione urbana, ma allo stesso tempo presenta una scarsa dotazione di parcheggi, servizi e infrastrutture.



Stralcio C.T.R. (fuori scala)



La vigente previsione urbanistica dell’ambito oggetto di Programma (Piano Attuativo) è “Zona destinata a riqualificazione Urbana” per effetto della variante al Piano Regolatore Generale approvata, come riportato nelle premesse, con Delibera di Giunta Regionale del 03/11/2022 n. 968; pertanto, il presente piano attuativo viene redatto in conformità a tale previsione.



Stralcio PRG

1. Il presente articolo, alla data di approvazione della presente variante, integra le norme urbanistiche vigenti.
2. La presente norma si applica alla zona individuata nell'elaborato 1 di variante come destinata alla riqualificazione urbanistica.
3. La zona si attua attraverso un Programma Integrato di Interventi ai sensi della legge regionale 22/1997.
4. Si prevede l'insediamento di diverse destinazioni con un complesso funzionale comprendente:
 - Servizi Pubblici.
 - Servizi Privati.
 - Parcheggi.
 - Residenze.
 - Aree per sport.
 - Spazi per il tempo libero.
5. Si avranno le specifiche prescritte in ordine alla quantificazione dell'edificazione privata:
 - La superficie coperta utile massima a servizi privati di mq. 6.600
 - La volumetria residenziale massima consentita di mc 9.600
 Nell'ambito di tali limiti massimi le superfici coperte utili a servizi e volumetrie residenziali effettive, nonché le volumetrie e superfici utili pubbliche saranno definite in sede di attuazione del Programma Integrato di Intervento, nel rispetto della dotazione di standard di legge.
5. L'Indice di Fabbricabilità Territoriale è pari a 2,00 mc/mq di cui:
 - 9.600 mc destinati a residenziale;
 - il 10 % dell'intera volumetria non residenziale destinata a Servizi Pubblici.
6. Oltre alla realizzazione degli standard di legge relativi all'edilizia privata, il Programma Integrato di Interventi dovrà garantire la realizzazione delle seguenti dotazioni pubbliche e private di uso pubblico di cui si dovranno necessariamente determinare tempi e modi di realizzazione nello Schema di Impegnativa di Programma Integrato di Interventi:
 - I. Realizzazione di un parcheggio di 600 posti auto di cui parte almeno la metà di proprietà comunale.
 - II. Realizzazione di opere pubbliche finalizzate all'incremento degli standard urbanistici del valore minimo del 25% del valore di trasformazione, inteso come incremento di valore del terreno (incremento inteso dall'attuale valore della zona E3 al valore della stessa destinata a Riqualificazione Urbana). Tali opere verranno computate secondo il prezzario vigente alla data di adozione del Programma Integrato attuativo della presente variante.
 - III. Realizzazione sovrappasso pedonale su Via Flaminia.
 - IV. Realizzazione del completamento viario individuato dalla presente variante nell'elaborato 1, compresa la rotonda.
 - V. Cessione area serbatoio comunale esistente, e sua eventuale area di rispetto.

Stralcio NTA

Il Programma interessa una superficie territoriale di 18.353 mq; su tale area, per effetto dell'indice di fabbricabilità territoriale (in conformità con la variante urbanistica approvata pari a 2,00 mc/mq), è consentita una volumetria massima di 36.706 mc.



planivolumetrico

Parte della volumetria edificabile, pari a 9.600 mc è prevista a destinazione “residenziale”, mentre la parte restante, pari a 27.106 mc, sarà destinata a “Servizi” di cui il 10% (2.711 mc) riservato ai “servizi pubblici”.

La volumetria, in conformità con la variante al PRG approvata con DGR 968/2022 è quindi suddivisa in:

Residenziale	9.600 mc
Servizi Privati	24.395 mc
Servizi Pubblici	2.711 mc
totale	36.706 mc

La volumetria sopra citata è distribuita su cinque livelli e si divide in due “Volumi” (identificati come Comparto A e B):

- **Il comparto A** si dispone su 4 livelli, include i 600 posti auto per il parcheggio di servizio alla stazione e contiene la seguente volumetria con i relativi standard pubblici e privati:
 - Il primo livello del Comparto A si trova alla quota di Via Flaminia da cui si accede; al suo interno è presente la porzione commerciale pari a 7.216 mc (SUL pari a 1.760 mq). In questo livello sono previsti 7.262 mq per i parcheggi, 405 mq per il verde e 593 mq per la viabilità.
 - Il secondo livello del Comparto A si trova alla quota della Stazione da cui è previsto, in accordo con la ferrovia, un accesso diretto per una più agevole fruizione del parcheggio; al suo interno è presente una porzione commerciale pari a 15.481 mc (SUL pari a 3.805 mq). In questo livello sono previsti 3.950 mq per i parcheggi.
 - Il terzo livello del Comparto A si trova alla quota del Piazzale di Copertura del parcheggio multipiano; al suo interno è previsto ulteriore volume commerciale pari a 1.698 mc (SUL pari a 485mq). In questo livello sono previsti 10.375 mq per i parcheggi.
 - Il quarto livello del Comparto A si trova alla quota interrata rispetto a Via Quartarella da cui si accede. In questo livello sono previsti 2.447 mq per i parcheggi e 1.835 mq per il verde.
- **Il Comparto B** si sviluppa su un unico livello si trova alla quota di Via Quartarella da cui si accede; al suo interno è prevista la realizzazione della porzione residenziale pari a 9.600 mc (SUL pari a 3.200mq), e la volumetria per Servizi Pubblici pari a 2.711 mc (SUL pari a 661mq). In questo livello sono previsti 3.628 mq per i parcheggi e 508 mq per la viabilità.

Tra le finalità del presente Piano Attuativo c'è quindi quella di ottemperare ad alcune mancanze attraverso l'attuazione di vari interventi quali: la messa a sistema delle infrastrutture viarie (creazione di una nuova rotatoria di connessione tra Via Flaminia e Via Rianese, apertura di Via Quartarella su Via Montelungo); il miglioramento della percorribilità pedonale (realizzazione sovrappasso pedonale su Via Flaminia, creazione di un nuovo attraversamento pedonale con semaforo di via Flaminia nei pressi dell'incrocio con Via Monte Primo con realizzazione di marciapiede di collegamento con l'area PRINT lungo Via Flaminia); potenziamento dei parcheggi a servizio della stazione ferroviaria (creazione di circa 600 nuovi posti auto extra standard volumetria PRINT); creazione di nuovi servizi pubblici (cessione del 10% della volumetria per Servizi come Servizi Pubblici).

Standard urbanistici - Decreto Interministeriale n. 1444 del 02/04/1968.

Da quanto emerge negli atti progettuali, il dimensionamento degli standard relativi alla volumetria residenziale (pari a 9.600mc.), è riferito a 120 abitanti insediabili (in applicazione del parametro di 80 mc/ab di cui al DM 1444/1968) e i minimi inderogabili previsti da Decreto Interm.le 1444/68 prevedono la quota minima pro-capite di 18,00 mq/ab, per un totale di **2.160 mq di standard pubblico** (suddivisi in 300 mq per i parcheggi, 1.080 mq per il verde, 540 mq per l'istruzione e 240 mq per attrezzature di interesse comune).

Per quanto concerne la porzione del Programma destinato a Servizi privati il DM 1444/68 stabilisce che venga reperita una superficie pari a 0,8 mq per ogni metro quadro di SUL edificato, di cui almeno la metà per parcheggi.

Nella Relazione agli atti si riscontra che il Comparto A è caratterizzato da una SUL complessiva pari a 6.050 mq, destinata a commerciale; a tale destinazione dovranno quindi corrispondere **4.840 mq** di standard pubblici, di cui 2.420 mq destinata a parcheggi e la restante per il verde.

Complessivamente, la quantità di aree in cessione all'Amministrazione Comunale da destinare a standard pubblici non dovrà essere inferiore a **7.000 mq**.

Inoltre, ai sensi al punto I. del comma 6. delle Norme Tecniche modificate dal CRpT il Programma, in aggiunta agli standard minimi, dovrà realizzare un parcheggio da 600 posti auto (circa 15.000 mq), di cui la metà di proprietà comunale.

Per quanto riguarda le aree pertinenziali, in riferimento alla Legge n. 122/1989 per la porzione residenziale e direzionale e alla LR n. 22/2019 (T.U. Commercio) per la parte commerciale, le dotazioni del programma non dovranno essere inferiori a 960 mq + 6.050 mq (= 7.010 mq).

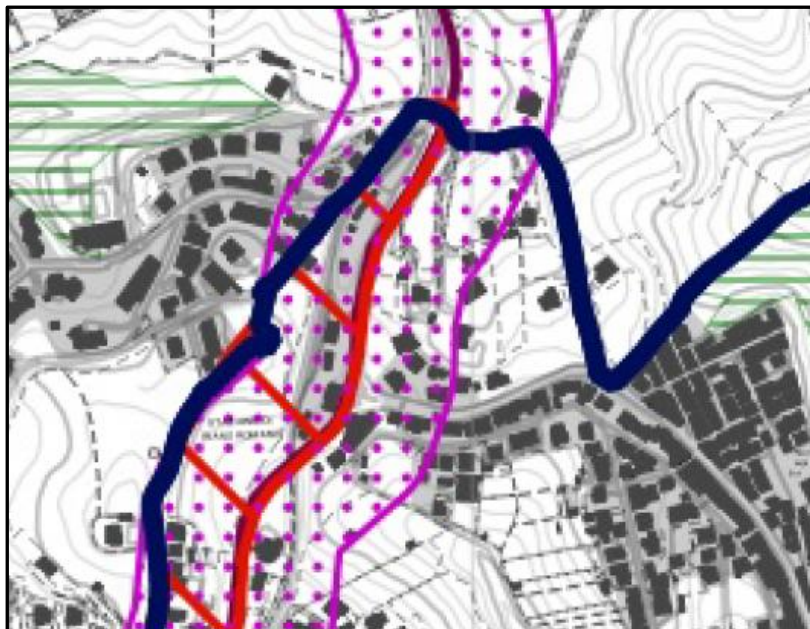
Il totale delle aree da reperire per gli Standard pubblici ed i Parcheggi è quindi pari a **14.010 mq** (oltre ai 15.000 mq per i 600 posti auto previsti da PRG).

Da quanto riportato negli elaborati progettuali, la dotazione è così suddivisa tra Comparti:

	Aree pubbliche da normativa	Aree private da normativa	Totale dotazione	Ulteriori aree da PRG	Aree complessive minime da reperire	Aree complessive da progetto
Comparto A	4.840 mq	6.050 mq	10.890 mq	15.000 mq	25.890 mq	26.274 mq
Comparto B	2.160 mq	960 mq	3.120 mq	----	3.120 mq	3.628 mq
totale	7.000 mq	7.010 mq	14.010 mq	15.000 mq	29.010 mq	29.902 mq

Aspetti paesaggistici

L'ambito del Piano Attuativo in questione è interessato dalla presenza di un bene paesaggistico di tipo identitario, di cui all'art. 134 co. 1 lett. "c" del Dlgs 42/2004 e individuato sulla Tavola B del vigente PTPR come "*Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di Rispetto*" con l'id. *tl_0337 Via Flaminia* e pertanto l'approvazione di Piani attuativi e Programmi Urbanistici sono soggetti all'acquisizione del parere paesistico ex art. 16 della Legge 1150/42 e art. 11 delle NTA del vigente PTPR¹.



stralcio tavola B del vigente PTPR

La modalità di tutela del bene paesaggistico presente è rimandata alla disciplina di tutela di cui all'art. 46 delle Norme del PTPR, nonché all'art. 42 a cui è rinviato, che prescrive:

¹ Approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 pubblicata su BURL n. 56 S.O. 2 del 10/06/2021.
REGIONE LAZIO

- art. 42 comma 6: *Per le aree, gli ambiti, i beni puntuali e lineari, e le relative fasce² 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 norme specifiche di salvaguardia e di tutela:*

a) (...)

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 rinterri, 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) *È obbligatorio mantenere una fascia di rispetto 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.*

Nel vigente PTPR approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 si rileva, inoltre, che l'intero comprensorio oggetto del Programma, risulta interessato dal vincolo paesaggistico dichiarativo per effetto del DM del 30/12/1993 e pertanto assoggettato alle modalità di tutela di cui al Capo II delle relative Norme.

Tuttavia, per effetto della Sentenza TAR 1428/98 del 03/06/1998 di annullamento del sopra citato Decreto in accoglimento di tre ricorsi, nonché per la successiva conferma del Consiglio di Stato con sentenza n. 7795/2003, le particelle oggetto del presente programma urbanistico [Fig. 4 p.lle 3, 596, 597, 599 (ex p.lle 2, 3 e 511)] devono considerarsi non interessate dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 134 comma 1 lett. "a" del DLgs 42/2004, come attestato altresì, in sede di approvazione della variante urbanistica, dal Responsabile del Servizio del Comune di Riano con nota prot. n. 8988 del 27/07/2015 e successivamente in sede di richiesta del parere ex art. 16 della Legge 1150/1942 dal responsabile del Settore 2 con nota comunale n. 20492 del 23/12/2025 (nst. prot. 1260226 del 23.12.2025)

Il Responsabile del Settore 2 (Urbanistica ed Edilizia) del Comune di Riano, con nota 1280 del 29/01/2026, ha dichiarato che:

Il terreno distinto in catasto al fg. n. 4, part.lle n. 3,597,735,738,744 e 745, attualmente di proprietà della Soc. Green Point, alla data del ricorso e delle conseguenti sentenze di annullamento del citato DM 30/12/93, era di proprietà della Sig.ra Bonaccorsi Agnese, la quale in virtù di un accordo per "utilizzo di fondo ad uso agricolo" lo aveva concesso in uso al Sig. Tasca Eugenio e pertanto nella disponibilità ed assegnatario dello stesso, che era ed è tuttora, anche proprietario di terreni contigui.

Alla data del ricorso e delle relative sentenze, TAR e CdS, di annullamento del più volte citato DM 30/12/1993, il terreno, attualmente di proprietà della Soc. Green Point, individuato catasto al fg. 4 part.lle 3,597,735,738,744 e 745 della superficie di circa mq. 19.800, era individuato catastalmente al fg. n. 4 part.lle n. 2,3 e 511.

In conclusione, per quanto sopra riportato, e come da attestazione del Settore 2 - Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Riano, prot. n. 8988 del 29/07/2015, il DM del 30 Dicembre 1993 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di un'area ricadente nei Comuni di Castelnuovo di Porto, Riano, Sacrofano e Morlupo" sul terreno di proprietà della Soc. Green Point, 2. distinto in catasto al fg. n. 4, part.lle n. 3,597,735,738,744 e 745, non risulta essere vigente

² Pari a cento metri secondo quanto prescritto all'art. 42 delle NTA del PTPR.
REGIONE LAZIO

A tal proposito, l'Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta di questa Direzione, con nota n. 135343 del 09/02/2026, nel prendere atto della Sentenza del Consiglio di Stato 4017/2003, ha comunicato al Ministero della Cultura che (...)

al fine di provvedere, in sede di aggiornamento del PTPR, ad effettuare la corretta rappresentazione del vincolo de quo sulla relativa Tav. B 20-365 del PTPR, in coerenza con quanto comunicato dall'Amministrazione Comunale, che legge per conoscenza, si invitano codeste strutture ministeriali al Tavolo di concertazione del PTPR finalizzato a valutare l'effetto che le citate sentenze hanno prodotto sul territorio in cui è venuta meno la tutela, nonché a valutare la permanenza di alcuni relitti di provvedimento risultanti dalla sottrazione dei Comuni costituiti in giudizio.

Si evidenzia che, pertanto, in esito alle sentenze sopra richiamate, le norme di tutela del paesaggio non trovano applicazione risultando l'area priva di vincoli paesaggistici ex art. 136 del D.lgs. 42/2004 e di ulteriori vincoli ex art. 134 del D.lgs. per i quali le Norme del PTPR rendono cogenti le norme di tutela dei paesaggi.

Gli interventi proposti nel progetto, così come descritti nella Relazione Paesaggistica di cui al DPCM 12/12/2005, risultano ammissibili ai sensi del Dlgs 42/2004 e delle Norme del vigente PTPR in quanto conformi alla disciplina di tutela.

Sono fatte salve le valutazioni del MIC in relazione alla valutazione di eventuali beni di interesse culturale ai sensi della parte seconda del Codice e della competente Soprintendenza archeologica in materia paesaggistica.

Esiti della Concertazione ex art. 55 comma 4 delle NTA del PTPR.

La formazione di questo parere è stato oggetto del concerto con il MIC, come previsto dall'art. 55 co. 4 delle NTA del PTPR approvato con DCR 5/2021, con la trasmissione della proposta di questa Direzione avvenuta con nota n. 188801 del 20/02/2026 inoltrata alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Etruria Meridionale e la Provincia di Viterbo e alla Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

Con nota n. 4756-P del 20/03/2026, trasmessa alla scrivente Direzione Regionale, pervenuta il medesimo giorno al prot. n. 305817, la sopra citata Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Etruria Meridionale e la Provincia di Viterbo, tenuto conto dell'effetto (...) della Sentenza TAR 1428/98 del 03/06/1998 di annullamento del sopra citato Decreto in accoglimento di tre ricorsi, nonché per la successiva conferma del Consiglio di Stato con sentenza n. 7795/2003, le particelle oggetto del PRINT devono considerarsi non interessate dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 134 comma 1 lett. a) del DLgs 42/2004 e ss.mm.ii (...), ha espresso parere favorevole con prescrizioni e condizioni all'intervento proposto.

Conclusioni

Per quanto sopra esposto, la proposta urbanistica attuativa risulta ammissibile sotto il profilo paesaggistico, in quanto conforme alla disciplina di tutela disposta nel PTPR approvato con DCR 5/2021.

Pertanto, questa Direzione regionale ritiene di poter esprimere in merito agli aspetti paesaggistici ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della Legge 1150/1942 e come previsto dagli art. 11 e 55 delle Norme del PTPR,

PARERE FAVOREVOLE

al "Piano Attuativo in Conformità al PRG: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO in località Stazione per l'attuazione della "Zona destinata a Riqualificazione Urbana" approvata con D.G.R. n. 968 del 03.11.2022 e pubblicata sul BURL n. 93 del 10.12.2022, ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale 36/87", **con le seguenti prescrizioni e raccomandazioni**, espresse da questa Direzione con nota n. 188801 del 20/02/2026, rese al fine di migliorarne l'inserimento nel paesaggio ed integrarne l'assetto urbanistico generale:



- 1) Dovranno essere verificate, da parte dell'Amministrazione Comunale, le dotazioni delle aree pertinenziali di cui al T.U. del Commercio di cui alla LR 22/2019 e RR n. 10 dell'11.08.2022.
- 2) In adempimento alla vigente normativa in materia di abbattimento delle cosiddette *barriere architettoniche*, si prescrive l'adozione di ogni accorgimento utile volto a favorire l'accessibilità, adattabilità e visitabilità degli spazi a persone con ridotte capacità motorie e sensoriali, secondo le funzioni cui essi sono destinati.
- 3) Siano adottati idonei accorgimenti al fine di ridurre quanto più possibile gli impatti in fase di cantiere.
- 4) Siano eseguiti solo gli sbancamenti strettamente necessari per le trasformazioni previste, prevedendo adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi.
- 5) Ai sensi della L.R. n. 6 del 27/05/2008, siano attuati interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.
- 6) Le aree da destinare al soddisfacimento degli standard urbanistici dovranno essere ben distinte da quelle pertinenziali e dovrà essere garantita la loro fruizione pubblica, con accesso diretto da strade pubbliche senza interruzione di continuità.

e con le ulteriori seguenti prescrizioni e condizioni elencate nel parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Etruria Meridionale e la Provincia di Viterbo (prot. n. 4756-P del 20/03/2026):

(...) Per l'area funzionale tutela paesaggistica:

- che venga conservato il patrimonio arboreo attuale, fatta eccezione per le alberature localizzate sull'area di sedime delle nuove opere edilizie ed infrastrutturali, le quali dovranno essere ricollocate nelle aree a verde pertinenziali previste dal progetto;
- che le eventuali opere di rinforzo di fronti di scarpata per il contenimento del suolo prospicienti la via Flaminia siano realizzate con opere di ingegneria naturalistica nel rispetto e nel mantenimento del "robineto di confine"; - che lungo la fascia interposta tra Via Quartarella e le nuove palazzine previste, vengano piantumate, ad integrazione delle esistenti costituenti il "querceto", altre essenze arboree della stessa specie, con obbligo di attecchimento e manutenzione, da realizzare anche attraverso idoneo sistema d'irrigazione; e che il medesimo intervento sia realizzato nell'area destinata a verde posta dopo la struttura idraulica;
- che l'incremento delle superfici impermeabili sia ridotta al minimo e che tutte le zone non occupate da opere edilizie ed infrastrutturali siano ricoperte da verde prativo, con nuova piantumazione di specie arbustive e/o arboree; - considerato il contesto paesaggistico e archeologico di riferimento questo Ufficio si riserva di impartire nuove prescrizioni relative alle superfici pavimentate, movimenti di terra e sistemazioni esterne in sede di rilascio del parere di cui all'art. 146 del Dlg. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

Per l'area funzionale tutela archeologica

- che vengano effettuate indagini archeologiche preliminari (trincee e sondaggi) da realizzarsi prima dell'inizio dei lavori su tutte le aree interessate dalle opere in progetto, i cui tempi e modalità dovranno essere concordati con il funzionario responsabile di zona (biancalisa.corradini@cultura.gov.it). Le indagini prescritte dovranno essere eseguite da parte di un archeologo qualificato, che opererà sotto la direzione scientifica della Soprintendenza e a totale carico della Committenza;
- tutte le attività che comportino scavo e/o movimentazione terra in fase di esecuzione dei lavori e delle attività di cantiere dovranno essere eseguite con assistenza in corso d'opera da parte di un archeologo qualificato, che opererà sotto la direzione scientifica della Soprintendenza e a totale carico della Committenza.

Sono fatte salve le valutazioni della competente Soprintendenza in merito anche alla tutela archeologica eventualmente espresse in questa fase e in fase di autorizzazione degli interventi previsti nel Piano.

Il MIC valuta autonomamente l'eventuale presenza di beni culturali telati ai sensi della parte seconda del Codice.

I progetti esecutivi dello strumento attuativo così assentito, limitatamente agli interventi ricadenti nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico, sono assoggettati, nei limiti e secondo le disposizioni della LR 8/2012 e del DPR 31/2017, alla autorizzazione ai sensi dell'art.146 del Codice con il parere della competente Soprintendenza archeologica.

Il presente parere non può costituire legittimazione di eventuali opere già eseguite in assenza di titolo abilitativo o in difformità da quanto autorizzato.

L'approvazione definitiva delle modifiche al vigente Accordo di Programma seguirà la procedura prevista dall'art. 1 della LR 36/1987 avendo cura di verificare l'acquisizione dei necessari pareri degli Enti competenti. Nella successiva fase l'Amministrazione Comunale dovrà relazionare in base alla conformità del Piano attuativo con le NTA approvate con DGR n. 968/2022.

La Funzionaria

per il Dirigente dell'Area
Il Direttore Regionale

MG