



SETTORE 1°  
Servizio 1° - Urbanistica

## **REGOLAMENTO PER LA TUTELA DI EDIFICI E NUCLEI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO O AMBIENTALE**

### **Art. 1**

#### **Obiettivi del regolamento. Autonomia normativa**

1. Il Comune salvaguarda il patrimonio edilizio con valore storico, architettonico, ambientale ed artistico ubicato nel proprio territorio attraverso provvedimenti volti a conformare e regolare diritti e comportamenti al fine di inibirne la distruzione ed a promuoverne la valorizzazione attraverso la disciplina delle eventuali trasformazioni in modo da non alterarne le caratteristiche e da consentirne l'inserimento e/o il reinserimento nel ciclo di vita della comunità, in quanto da considerare bene di valore culturale e ambientale che richiede specifici criteri di tutela.

2. Il presente Regolamento, volto ad ottenere obiettivi di qualità, valorizzazione e tutela negli interventi che interessano il patrimonio edilizio di cui al comma precedente, costituisce sviluppo operativo del Regolamento Edilizio Comunale di cui, una volta approvato, entra a far parte integrante e sostanziale.

3. Per l'approvazione del presente Regolamento e degli eventuali futuri aggiornamenti, il Comune seguirà la procedura di approvazione dei regolamenti comunali in conformità alle vigenti disposizioni contenute nello Statuto comunale e nella legislazione che regola l'ordinamento ed il funzionamento degli enti locali, operando in osservanza dei principi legislativi che costituiscono limite inderogabile per l'autonomia normativa.

4. Salvo diverse specificazioni in merito, in caso di contrasto tra le norme del presente Regolamento con le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio, delle Norme Tecniche di Attuazione e/o dei Regolamenti di Attuazione degli strumenti urbanistici generale ed attuativi, delle disposizioni legislative e/o regolamentari emanate dallo Stato o dalla Regione Lazio, si applicherà la disposizione più restrittiva.

### **Art. 2**

#### **Criteri di tutela**

1. Ferma restando, nei casi previsti, l'applicazione delle disposizioni del D. Lgs. n. 42/2004 per gli immobili soggetti a tutela ai sensi della Parte II e della Parte III del suddetto Codice, le disposizioni del presente Regolamento disciplinano gli interventi sugli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, tipologico ed anche semplicemente documentario individuati dal Comune al fine di assicurarne l'immagine urbana, la conservazione fisica, i caratteri e le tipologie tipiche delle epoche cui l'edificato di interesse afferisce. Tutto ciò implica che gli interventi sui suddetti edifici, oltre a risultare conformi alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, devono avere come obiettivo la conservazione, il restauro, la riqualificazione e la riduzione del contrasto morfologico comunque determinatosi.

2. Le misure di tutela previste nel presente regolamento si applicano a qualsiasi intervento, ivi compresa la manutenzione ordinaria, da eseguire sugli elementi di detti edifici che contribuiscono a formare l'immagine complessiva della città e del territorio aperto,

3. Nel rispetto di quanto sopra, per effetto dei mutati requisiti dell'abitare e/o dell'uso, sono però da ritenersi compatibili le trasformazioni di adeguamento a standard qualitativi, non solo igienico-sanitari, purché compatibili con le vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie e con quelle del presente regolamento.

### **Art. 3** **Criteri metodologici**

1. Per il patrimonio edilizio, vincolato ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 e/o oggetto delle particolari norme di tutela contenute negli strumenti urbanistici o nel presente regolamento, il modello di organizzazione delle nuove attività deve essere compatibile con l'impianto distributivo e la morfologia degli spazi originari e gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione devono privilegiare la conservazione dei caratteri tipologici originari, pur garantendo i requisiti di abitabilità e sicurezza in rapporto all'uso.

2. Per interventi globali, a livello di metodo, la progettazione deve comprendere le seguenti fasi, i cui contenuti e la cui articolazione variano in relazione alla classe, al tipo d'intervento e all'importanza dell'edificio:

- a) lettura dell'edificio sotto l'aspetto storico, stilistico-formale, distributivo, morfologico, costruttivo e materico, accompagnata, ove necessario e possibile, da rilievi stratigrafici o del quadro fessurativo;
- b) identificazione delle invarianti tipologiche, delle regole che presiedono alla strutturazione dei diversi sistemi che compongono l'opera edilizia e individuazione delle trasformazioni reversibili o irreversibili, storicizzate o incongrue;
- c) definizione degli obiettivi del recupero;
- d) scelte progettuali;
- e) verifica dei risultati agli obiettivi.

3. Negli adeguamenti strutturali (ad esempio, aumento delle portate delle strutture orizzontali di elementi per i quali è richiesta la conservazione, come solai lignei di pregio, coevi dell'edificio, volte strutturali, strutture complesse di copertura di pregio), è necessario il progetto di consolidamento che utilizzi tecniche appropriate che non confliggano con la metodologia del restauro conservativo.

4. Per interventi parziali, su singole unità immobiliari, l'intervento deve tenere conto dell'organizzazione degli elementi costruttivi dell'intero edificio al fine di conservarne la configurazione e non comprometterne la funzionalità.

5. La lettura riferita all'intero edificio, richiamata al comma 2 del presente articolo, può riconoscere caratteristiche relative all'intero edificio, o ad alcune sue parti, non riconducibili alla classificazione predeterminata dagli strumenti urbanistici. In tali casi gli interventi devono essere commisurati a quelli ammessi per le classificazioni individuate.

#### Edifici di valore storico – architettonico ( categoria B1, B2 e B3)

6. Fatto salvo quanto comunque previsto dal D. Lgs. n. 42/2004, in tali edifici si procede, generalmente, con la metodologia di intervento del restauro. Essa prevede e consente, sulla base dei risultati dell'analisi storico – critico – stilistica, gli interventi di cui ai commi successivi. I contenuti di detta analisi dovranno essere sostanzialmente i seguenti :

- a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
- b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
- c) analisi dello stato attuale con individuazione:
  - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
  - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
  - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
- d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta;
- e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

7. Sono ammessi gli interventi di restauro o ripristino dell'impianto organizzativo generale originale o consolidato, con demolizione di tramezzature e controsoffittature non proprie del tipo e dell'impianto storico ma di semplice divisione e riduzione funzionale e comunque prive di elementi decorativi, pittorici e plastici.

8. Sono ammessi il restauro ed il consolidamento con inalterabilità delle murature portanti esterne ed interne, volte, solai di pregio pittorico, plastico o costruttivo, delle scale storiche dell'impianto edilizio e del manto di copertura originale, delle strutture lignee originali presenti, nonché la ricostruzione tipologica di parti di edificio eventualmente crollate o demolite, secondo tracce o documentazioni. Sulle murature portanti interne è comunque possibile l'apertura o l'allargamento di porte o vani di altra natura, a condizione di non alterare l'assetto tipologico – strutturale mantenendo in ogni caso il rapporto tra pieno e vuoto maggiore del 50% dell'intera parete interessata, sempre in assenza di elementi pittorici plastici e decorativi.

9. È ammesso il restauro con inalterabilità dei fronti esterni ed interni principali su corti, chiostri e giardini, con rispetto tassativo delle aperture esistenti originali. Non sono ammesse nuove aperture e/o la modifica di quelle esistenti. Non è ammessa la realizzazione di terrazze in falda e balconi. È ammesso il ripristino dei fronti esterni ed interni se alterati, secondo tracce o documenti storici e fotografici. In presenza di aperture già esistenti ma non originali o storicizzate come quelle di negozi depositi autorimesse ecc., ne è tollerabile il mantenimento se il ripristino non è fondamentale al restauro dell'apparato architettonico. La sostituzione di parti non recuperabili ma originali, che comporti la loro demolizione, deve avvenire senza modificarne la posizione, la quota, la tecnica costruttiva e il materiale. L'analisi statica della o delle parti collabenti, necessaria nei casi di sostituzione, deve essere redatta da tecnico abilitato.

10. Sono ammessi il restauro e la conservazione degli spazi interni non costruiti quali corti principali e secondarie, chiostri, chiostrine, orti e giardini. Ove consentito le corti secondarie i cavedi e le chiostrine possono essere interessati da inserimenti volumetrici relativi ad impianti tecnologici, ascensori, montacarichi, eccetera. L'inserimento degli impianti tecnologici deve avvenire nel rispetto della normativa vigente, ricercando le parti edilizie di minore pregio artistico e architettonico, o che abbiano già subito trasformazioni del tipo.

11. È vietato inserire condizionatori, caldaie, antenne e/o parabole sulle facciate principali o prospicienti la pubblica via; possono essere utilizzate solo griglie a filo muro per la ventilazione degli impianti posti all'interno dei vani, a condizione che le stesse non interferiscano con elementi decorativi o di pregio.

12. Per interventi estesi all'intero fabbricato o all'intero complesso architettonico non sono consentiti frazionamenti che possano determinare alterazioni sostanziali nell'impianto tipologico - strutturale individuato dalle indagini; in ogni caso non è ammessa la realizzazione di monolocali.

13. Negli interventi estesi all'intero edificio è obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni, intese come parti incongrue all'impianto storico consolidato, salvo nei casi autorizzati dalla competente Soprintendenza per gli edifici tutelati dal D.Lgs. 42/2004, articolo 2, o per gli edifici legittimi o legittimati a seguito di sanatoria edilizia..

14. L'inserimento di ascensori o piattaforme elevatrici per adeguare gli edifici al superamento delle barriere architettoniche è ammesso nelle corti secondarie, cavedi, chiostrine ed all'interno degli immobili purché non interessino volte, solai di pregio, cassettonati, soffitti affrescati.

Edifici di valore storico – culturale e testimoniale (categorie B4, B5, B6, C3 e C4)

15. Fatto salvo quanto comunque previsto dal D. Lgs. n. 42/2004, in tali edifici si procede, generalmente, con la metodologia di intervento del risanamento conservativo. Tutti gli interventi sono volti alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e strutturali, attraverso l'individuazione degli elementi originari e degli assetti distributivi fondamentali, così come risulta dall'analisi storico – morfologica, redatta da tecnico abilitato.

16. Salvo diverse previsioni degli strumenti urbanistici, è prescritta l'inalterabilità dei fronti esterni principali salvo possibili variazioni dettate dall'analisi storico – tipologica e da indagini conoscitive (saggi). Per i fronti esterni secondari è possibile un riordino delle aperture col mantenimento delle esistenti se originarie, coerenti al tipo, e l'aggiunta di nuove aperture in accordo al partito architettonico di base. Alle

stesse condizioni è consentita l'introduzione di nuovi elementi, che risultino conformi alle vigenti norme urbanistiche, edilizie e paesaggistiche ed alle disposizioni del presente regolamento. Per le forature esistenti al piano terra anche sui fronti principali, è ammessa la riduzione a finestra o porta finestra o il mantenimento con aumenti della larghezza compatibili con la composizione del prospetto.

17. È vietato inserire condizionatori, caldaie, antenne e/o parabole sulle facciate principali o prospicienti la pubblica via; possono essere utilizzate solo griglie a filo muro per la ventilazione degli impianti posti all'interno dei vani, a condizione che le stesse non interferiscano con elementi decorativi o di pregio.

18. Per quanto riguarda gli spazi interni, in assenza di elementi architettonici (cassettonati, volte strutturali, arellati dipinti o decorati, voltine in arelle di pregio, fregi perimetrali, solai in legno di pregio non compromessi) sono consentite variazioni dell'altezza interna dei locali, rimanendo invariato il numero dei piani e fisse le quote e le caratteristiche delle finestre compresi gli sguinci interni e l'altezza dell'edificio.

19. Sono ammessi il ripristino e la conservazione degli spazi interni non costruiti quali corti principali e secondarie, chiostri, chiostrine, orti e giardini. Le corti secondarie, cavedi e chiostrine possono essere interessati da inserimenti volumetrici relativi ad impianti tecnologici, ascensori, montacarichi, eccetera. L'inserimento degli impianti tecnologici deve avvenire nel rispetto della normativa vigente, ricercando le parti edilizie di minore pregio artistico e architettonico, o che abbiano già subito trasformazioni del tipo.

20. È consentita l'aggregazione o disaggregazione di unità immobiliari corrispondenti a originarie unità tipologiche, ai fini dell'adeguamento funzionale e igienico e per una migliore qualità dell'abitare, a condizione che rimanga leggibile l'assetto distributivo originale o consolidato dell'edificio. Per interventi globali che interessano l'intero edificio non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari per realizzare monolocali.

21. Per le parti aggiuntive incongrue legittime o condonate presenti sugli edifici sono consentite, laddove la tipologia lo consenta, anche il ridisegno della sagoma e il riordino di volumetrie, purché tese ad una riqualificazione dell'immobile, secondo configurazioni evolutive del tipo edilizio, senza incrementi di superficie utile, fatte salve le verifiche delle distanze dalle proprietà limitrofe.

22. L'inserimento di ascensori o piattaforme elevatrici per adeguare gli edifici al superamento delle barriere architettoniche, è ammesso nelle corti secondarie, cavedi, chiostrine ed all'interno degli immobili purché non interessino volte, solai di pregio, cassettonati, soffitti affrescati.

#### **Art. 4** **Ambito di applicazione**

1. Il complesso di edifici soggetti all'applicazione delle misure di tutela di cui al presente regolamento è costituito dagli immobili individuati nei seguenti elaborati che sono allegati al presente regolamento costituendone parte integrante e sostanziale:

- Tabella "A";
- Tavola 1 : CTR Regione Lazio 374162 Vermicino;
- Tavola 2 : CTR Regione Lazio 375133 Frascati;
- Tavola 3 : CTR Regione Lazio 387041 Borghetto;
- Tavola 4 : CTR Regione Lazio 388014 Grottaferrata;
- Tavola 5 : CTR Regione Lazio 388011 Molara;

2. Con riferimento ai contenuti degli elaborati di cui al comma precedente, ai fini dell'applicazione delle norme di tutela previste nel presente regolamento, vengono individuate tre aree del territorio comunale e nove categorie di edifici come più specificatamente indicato negli articoli che seguono.

3. La Tabella "A" di cui al punto precedente è oggetto di aggiornamento in base al progredire delle conoscenze sul patrimonio edilizio del Comune. L'approvazione dei successivi aggiornamenti, consistente nell'inserimento e/o nell'eliminazione di edifici che – sulla scorta delle analisi di cui al precedente art. 3 – risultino meritevoli o meno di tutela, è di competenza della Giunta Comunale, sentita la Commissione

Consultiva di cui al successivo art. 13, ove costituita, e/o la competente Soprintendenza a seguito della formalizzazione degli accordi o delle intese di cui al successivo art. 17, comma 1, del presente regolamento.

## **Art. 5**

### **Centro Storico ed aree assimilabili ai fini della tutela**

1. Sono assoggettati alle norme di tutela previste nel presente regolamento gli edifici compresi nelle seguenti aree del territorio comunale come individuate negli elaborati grafici di cui al precedente art. 4 :

- Centro storico Area compresa tra viale s. Nilo, via Roma (compresi i loro fronti interni all'area) e Corso del Popolo (compreso il suo fronte esterno all'area), con esclusione dell'angolo definito dalle vie C. Battisti e Dalmazia sino alla loro intersezione.

- Zona Poggio Tulliano: Fronti stradali di via XXV luglio – via della Costituente (lato sx procedendo verso Squarciarelli) dall'innesto di via Colle delle Ginestre a piazza di Poggio Tulliano (escluso il tratto compreso tra i numeri civici 14 e 28); via della Costituente (lato dx procedendo verso Squarciarelli) dal numero civico 27 a piazza Vittime del fascismo. Edificio in piazza di Poggio Tulliano ai numeri civici 14-16. Fronti stradali di via Isonzo dall'innesto di via della Costituente al numero civico 110 (lato sx procedendo verso piazza Giordano Bruno) al numero civico 33-35 (lato dx). Via della Sorgente di Squarciarelli da piazza di Poggio Tulliano – piazza Vittime del fascismo fino al numero civico 20 (lato sx procedendo verso Squarciarelli) e fino al numero civico 73 (lato dx).

- Zona Casalaccio: via Quattrucci procedendo verso l'innesto con via del Casalaccio dai numeri civici 149 a 195 (lato sx) e (lato dx) dal numero civico 302 sino all'innesto medesimo.

2. Per gli edifici ricadenti nelle suddette aree sono consentiti gli interventi previsti dai vigenti strumenti urbanistici generale ed attuativi. Tali interventi non devono alterare l'aspetto dell'edificio e le eventuali opere d'arte fisse e mobili presenti, in un quadro sostanzialmente conservativo, sia per l'edificio principale sia per gli spazi verdi e le costruzioni minori annesse, qualora siano site in prossimità dell'edificio e mostrino le caratteristiche di una progettazione ad essi integrata.

3. Il progetto degli interventi proposti deve obbligatoriamente essere accompagnato da una verifica preliminare comprendente:

a) Rappresentazione grafica completa dettagliata (piante, prospetti, sezioni in scala 1:50) dell'edificio nella sua consistenza attuale, eseguita e sottoscritta da un tecnico professionista;

b) Documentazione fotografica degli esterni dell'edificio e degli ambienti interni principali, sempre nella sua consistenza attuale;

c) Documentazione d'archivio, di cui il proprietario sia eventualmente in possesso e/o sia reperibile attraverso una visura presso gli archivi della Pubblica Amministrazione, relativa alla costruzione originaria e alle successive eventuali modificazioni che l'edificio abbia subito nel tempo.

4. Il competente ufficio comunale, quando lo ritenga necessario, potrà subordinare il rilascio del titolo abilitativo edilizio alla presentazione, da parte del richiedente, del parere di un consulente specificamente qualificato e riconosciuto idoneo dallo stesso ufficio. Il progetto ed il parere saranno sottoposti all'esame della Commissione Consultiva di cui al successivo art. 13.

## **Art. 6**

### **Aree soggette a conservazione (C<sub>1</sub>) e/o a verifica preliminare della consistenza storico-architettonica (C<sub>2</sub>)**

1. Sono assoggettati alle norme di tutela previste nel presente regolamento gli edifici, qualora edificati prima dell'entrata in vigore del P.R.G. approvato con D.G.R. n. 998 del 19.12.1972, compresi nelle seguenti aree del territorio comunale come individuate negli elaborati grafici di cui al precedente art. 4:

- **C<sub>1</sub>** : Aree da conservare per quanto possibile nello loro attuale consistenza edilizia e paesistica;

- **C<sub>2</sub>** : Aree che richiedono, per gli interventi di modifica sugli edifici, verifica preliminare della relativa consistenza storico-architettonica.

2. Per gli edifici ricadenti in tali aree il progetto degli interventi proposti deve obbligatoriamente essere accompagnato da una verifica preliminare comprendente:

a) Rappresentazione grafica completa dettagliata (piante, prospetti, sezioni in scala 1:50) dell'edificio nella sua consistenza attuale, eseguita e sottoscritta da un tecnico professionista;

b) Documentazione fotografica degli esterni dell'edificio e degli ambienti interni principali, sempre nella sua consistenza attuale;

c) Documentazione d'archivio, di cui il proprietario sia eventualmente in possesso e/o sia reperibile attraverso una visura presso gli archivi della Pubblica Amministrazione, relativa alla costruzione originaria e alle successive eventuali modificazioni che l'edificio abbia subito nel tempo.

3. Il competente ufficio comunale, quando lo ritenga necessario, potrà subordinare il rilascio del titolo abilitativo edilizio alla presentazione, da parte del richiedente, del parere di un consulente specificamente qualificato e riconosciuto idoneo dallo stesso ufficio. Il progetto ed il parere saranno sottoposti all'esame della Commissione Consultiva di cui al successivo art. 13.

## **Art. 7** **Edifici singoli**

1. Sono assoggettati alle norme di tutela previste nel presente regolamento gli edifici compresi nelle seguenti nove categorie :

### **Edifici storici**

- **B<sub>1</sub>** : Testimonianze di origine medioevale, principalmente la Badia Greca e il Castel Savelli, più alcune testimonianze allo stato di rudere quali il Castel De Paolis e il Castello della Molara;
- **B<sub>2</sub>** : Ville Tuscolane "maggiori" (intendendo con tale termine le dodici Ville appartenenti allo storico Complesso) comprese nel territorio comunale: villa Muti-Arrigoni, villa Grazioli, villa Aldobrandini per una parte del parco;
- **B<sub>3</sub>** : Ville Tuscolane "minori", intendendo con tale termine tutte quelle costruzioni (con i loro annessi) collegate storicamente al fenomeno della residenza estiva, con una funzione a carattere misto residenziale-agricolo, ma appartenenti ad epoche precedenti alla diffusione del turismo residenziale per la borghesia: villa Gavotti a Campovecchio, il nucleo storico di villa Cavalletti, il Casino Spaziani (primo nucleo nell'area dell'ex hotel "Imperatore Traiano"), villa Rasponi, ecc.;
- **B<sub>4</sub>** : Edifici che si collocano "ai limiti" della tipologia precedente per vari motivi: dimensionali (come per la villa Dusmet, che si pone al limite di transizione con la tipologia dei villini, cui appartiene per il periodo storico della sua edificazione - rientra, cioè, tra gli edifici successivi agli inizi del XX secolo - e le caratteristiche linguistiche ma non per le dimensioni dell'edificio principale e degli annessi, più ampie e prossime appunto a quelle degli edifici di cui alle successive categorie C) o per le finalità funzionali, legate al soggiorno di membri di ordini religiosi piuttosto che di privati (com'è il caso della *Villa degli Scozzesi* - attuale sede dell'INI - per il suo nucleo originario o la molto più recente, *Casa S. Rosa* - Monastero delle Suore Francescane Missionarie di Maria - costruita a cavallo tra i secoli XIX e XX e prima consistente e qualificata testimonianza della Grottaferrata moderna);
- **B<sub>5</sub>** : Edifici di interesse storico con funzioni di culto: è il caso della chiesa contenuta nella Casa S. Rosa di cui al punto precedente, della chiesa del Sacro Cuore o della chiesetta della Madonna della Molara;
- **B<sub>6</sub>** : Architetture a carattere rurale, testimonianze della struttura tradizionale del territorio prima degli sconvolgimenti avvenuti con lo sviluppo di Grottaferrata nei primi anni del XX secolo;
- **B<sub>7</sub>** : Architetture legate ad attività di produzione artigianale/protoindustriale testimonianza della struttura storico/economica del territorio;

### **Villini**

- C<sub>3</sub> : Edifici di elevato valore architettonico della prima metà del XX secolo;
- C<sub>4</sub> : Edifici di interesse architettonico della prima metà del xx secolo.

2. Con riferimento alle categorie di cui al comma precedente ed alle indicazioni contenute negli elaborati grafici allegati, sono specificatamente assoggettati alle norme di tutela contenute nel presente regolamento gli immobili indicati nella Tabella "A" per i quali viene specificata la categoria di appartenenza e la tavola grafica di riferimento in cui essi risultano puntualmente individuati.

3. Per gli interventi su tali edifici si applicano le disposizioni specifiche contenute nei successivi articoli.

### **Art. 8**

#### **Interventi sugli edifici tutelati e sugli edifici appartenenti alle categorie B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub> e B<sub>3</sub>**

1. E' di norma vietata, a meno che non sia esplicitamente consentita dalle disposizioni dei vigenti strumenti urbanistici generale o attuativi, la demolizione e ricostruzione integrale e/o parziale degli edifici.

2. Sono di norma vietati, a meno che non siano esplicitamente consentiti dai vigenti strumenti urbanistici generale o attuativi, il frazionamento delle unità edilizie, gli ampliamenti e l'aumento del numero dei piani.

3. Sono esclusivamente consentite le destinazioni d'uso esplicitamente previste dai vigenti strumenti urbanistici generale o attuativi e la cui efficiente esplicazione non sia tale da contraddire, o da forzare, anche soltanto a livello di organizzazione spaziale, le caratteristiche proprie del manufatto edilizio interessato.

4. Per gli immobili soggetti a vincolo imposto ai sensi della legislazione vigente in materia di tutela dei beni culturali, l'esecuzione di qualsiasi opera o lavoro è subordinata alla acquisizione della autorizzazione del competente Soprintendente ai sensi degli artt. 21, 22 e 23 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

5. Anche qualora si tratti di immobili non sottoposti alla verifica e/o alla dichiarazione di interesse culturale di cui agli artt. 12 e 13 del D. Lgs. n. 42/2004, il competente ufficio comunale, quando lo ritenga necessario, potrà subordinare il rilascio del titolo abilitativo edilizio alla presentazione, da parte del richiedente, del parere di un consulente specificamente qualificato e riconosciuto idoneo dallo stesso ufficio. Il progetto ed il parere saranno sottoposti all'esame della Commissione Consultiva di cui al successivo art. 13.

6. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano sia all'edificio principale che agli spazi verdi ed alle costruzioni minori – ivi compresi accessori e pertinenze - annessi, qualora siano poste in prossimità dell'edificio e ad esso integrate.

7. A seguito di specifica richiesta da parte dei soggetti interessati è facoltà del Comune indire apposita conferenza dei servizi tra gli uffici ed Enti competenti per valutare l'ammissibilità di interventi non previsti tra quelli consentiti dalle presenti disposizioni, anche tramite il ricorso ad eventuale piano di recupero, purché sia comunque tutelata la conservazione e la riconoscibilità dell'edificio e degli elementi di maggiore interesse che lo caratterizzano.

### **Art. 9**

#### **Interventi sugli edifici appartenenti alla categoria B<sub>4</sub>, B<sub>6</sub> e B<sub>7</sub>**

1. E' di norma vietata, a meno che non sia esplicitamente consentita dalle disposizioni dei vigenti strumenti urbanistici generale o attuativi, la demolizione e ricostruzione integrale degli edifici.

2. Nel caso di edifici che presentino una stratificazione storica è di norma vietata, a meno che non sia esplicitamente consentita dalle disposizioni dei vigenti strumenti urbanistici generale o attuativi, la demolizione delle parti edificate originarie, mentre dovranno essere oggetto di specifica approvazione le demolizioni che interessano parti comunque risalenti ad oltre cinquanta anni. In ogni caso le trasformazioni dovranno essere volte a conservare o a ricostituire l'assetto precedente alle parziali

trasformazioni o a consolidare l'assetto risultante dalle parziali trasformazioni intervenute o all'adeguamento igienico-sanitario, anche attraverso interventi di riordino e di riqualificazione, comprensivi dei manufatti minori, compatibili con l'esigenza di tutela e di riconoscibilità e di lettura dell'edificio originario. In tale ottica sono consentite le demolizioni di superfetazioni che alterano le caratteristiche originarie della costruzione e che siano riconosciute di scarso pregio architettonico, storico, ambientale o semplicemente documentario.

3. Sono di norma vietati, a meno che non siano esplicitamente consentiti dai vigenti strumenti urbanistici generale o attuativi, gli ampliamenti e l'aumento del numero dei piani.

4. Sono consentite solamente le destinazioni d'uso esplicitamente previste dai vigenti strumenti urbanistici generale o attuativi e la cui efficiente esplicazione non sia tale da contraddire, o da forzare, anche soltanto a livello di organizzazione spaziale, le caratteristiche proprie del manufatto edilizio interessato.

5. Gli interventi potranno essere attuati purché non pregiudichino l'assetto storico-paesistico del terreno annesso e delle eventuali sistemazioni a giardino di pregio.

6. Per la consistenza relativa dei nuclei originari, delle parti comunque risalenti a oltre cinquant'anni e delle parti di edificazione recente, nonché per la valutazione dell'impatto dei relativi progetti, il competente ufficio comunale potrà subordinare il rilascio del titolo abilitativo edilizio alla presentazione, da parte del richiedente, del parere di un consulente specificamente qualificato e riconosciuto idoneo dallo stesso ufficio. Il progetto ed il parere saranno sottoposti all'esame della Commissione Consultiva di cui al successivo art. 13.

7. In ogni caso dovranno obbligatoriamente essere allegati al progetto degli interventi i seguenti documenti :

- a) accurato rilievo grafico (piante, prospetti, sezioni in scala 1:100 con eventuali dettagli a scala maggiore per elementi di arredo fisso o decorativi) e fotografico dell'edificio nella sua consistenza attuale, eseguita e sottoscritta da un tecnico professionista;
- b) documentazione fotografica degli esterni dell'edificio e degli ambienti interni principali, sempre nella sua consistenza attuale;
- c) documentazione storica e d'archivio eventualmente reperibile relativa alla costruzione originaria e alle successive eventuali modificazioni che l'edificio abbia subito nel tempo; in mancanza di tale documentazione, il competente ufficio comunale, quando lo ritenga necessario, potrà subordinare il rilascio del titolo abilitativo edilizio alla presentazione, da parte del richiedente, del parere di un consulente specificamente qualificato e riconosciuto idoneo dallo stesso ufficio. L'esame del parere sarà vagliato da una specifica Commissione consultiva presieduta dal Dirigente responsabile dell'ufficio ed a cui partecipano tecnici specificatamente qualificati in materia di recupero e restauro di edifici tutelati. Le relative spese saranno poste a carico del richiedente.

## **Art. 10**

### **Interventi sugli edifici appartenenti alla categoria B<sub>5</sub>**

1. E' di norma vietata, a meno che non sia esplicitamente consentita dalle disposizioni dei vigenti strumenti urbanistici generale o attuativi, la demolizione e ricostruzione integrale e/o parziale degli edifici.

2. Nel caso di edifici che presentino una stratificazione storica è di norma vietata, a meno che non sia esplicitamente consentita dalle disposizioni dei vigenti strumenti urbanistici generale o attuativi, l'esecuzione di interventi di modifica esterna ed interna che alterino le caratteristiche spaziali e volumetriche degli edifici o dei loro nuclei originari.

3. Per la consistenza relativa dei nuclei originari, delle parti comunque risalenti a oltre cinquant'anni e delle parti di edificazione recente, nonché per la valutazione dell'impatto dei relativi progetti, il competente ufficio comunale potrà subordinare il rilascio del titolo abilitativo edilizio alla presentazione, da parte del richiedente, del parere di un consulente specificamente qualificato e riconosciuto idoneo dallo stesso ufficio. Il progetto ed il parere saranno sottoposti all'esame della Commissione Consultiva di cui al successivo art. 13.

### **Art. 11**

#### **Adeguamento degli impianti tecnologici in edifici appartenenti alle categorie B**

1. E' comunque consentito, nello stretto rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme (esigenza di conservazione), provvedere al riordino ed alla installazione degli impianti tecnologici, in particolare negli edifici appartenenti alle categorie B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub>, B<sub>4</sub>, B<sub>5</sub>, B<sub>6</sub> e B<sub>7</sub> ed in particolare:

a) canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime canne fumarie e comignoli, sono in ogni caso escluse le canne fumarie a vista in acciaio cromato;

b) impianti tecnologici di servizio, posizionati preferibilmente nelle corti, nei cortili e negli altri spazi scoperti interni non caratterizzati, ivi comprese le chiostre ed i cavedi eventualmente esistenti, ed in ogni caso in termini concordati con il competente ufficio tecnico comunale;

c) antenne televisive, esclusivamente sulle coperture, e di norma per realizzare sistemi centralizzati;

d) impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili;

e) sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali. Non sono ammessi volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti e/o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata.

### **Art. 12**

#### **Ulteriori prescrizioni per gli edifici appartenenti alle categorie B**

1. In caso di effettuazione di trasformazioni fisiche ammissibili è facoltà del competente ufficio comunale prescrivere:

a) la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee:

- al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti;
- nei casi di ricostruzione delle unità edilizie, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;

b) la rimozione, il riordino, la sistemazione, la sostituzione con materiali idonei di : recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura, infissi e serramenti e ogni altro arredo e/o elemento incongrui (insegne, cassette postali, tubazioni e fili di reti tecnologiche, e simili ...)

2. Le aree esterne, o porzioni delle medesime, comprensive dei manufatti e degli arredi, comunque classificati, sono considerate pertinenze dell'edificio di interesse storico e sono regolamentate dalle norme del presente regolamento, quando siano riconducibili, attraverso una puntuale documentazione, all'edificio di interesse storico e/o presentino elementi di riconoscibilità storica con l'edificio stesso. Nel caso si dimostri che la riconoscibilità non sia possibile e salvo limiti di tipo patrimoniale presenti alla data di approvazione del presente regolamento, la loro dimensione minima in relazione all'edificio di riferimento non potrà essere inferiore al rapporto di copertura previsto dalle vigenti norme urbanistiche con un minimo di 0,30.

3. Per le aree scoperte con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti e simili, è prescritto il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali e delle relative caratteristiche dimensionali e formali e comunque le superfici a verde dovranno soddisfare almeno le seguenti condizioni :

- la superficie a verde non deve essere inferiore al 30% del lotto;
- la superficie a verde di corredo, quali aiuole divisorie e/o elementi di separazione di carreggiate o di altri spazi, alberature dei parcheggi e simili, non può essere superiore al 20% delle superficie totale a verde minima prescritta;
- va prevista la messa a dimora di alberature/arbusti/vegetazione prevalentemente tipiche del luogo con un indice minimo, per superfici superiori a mq. 100, di n. 100 alberi/ha.

nelle suddette aree sono ammissibili, nel rispetto di quanto sopra e nei limiti indicati dalla norma generale e dell'ambito di appartenenza, solo superfici accessorie destinate ad autorimessa, locale tecnico, scale esterne, oltre che tettoie e arredi da giardino purché previste alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie.

**Art. 13**  
**Commissione Consultiva**

1. Al fine di garantire l'uniforme ed univoca applicazione della disciplina volta alla tutela ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio con valore storico, architettonico, ambientale ed artistico, il Comune istituisce una apposita Commissione Consultiva cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di interventi sugli edifici oggetto del presente regolamento.

2. In nessun caso il ricorso al parere della Commissione Consultiva dovrà causare appesantimento del procedimento o comportare ritardi rispetto ai termini stabiliti dalla legge per il rilascio del titolo abilitativo richiesto.

3. Il parere della Commissione è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio del titolo abilitativo edilizio che è riservato esclusivamente al Dirigente responsabile dell'Ufficio, il quale può assumere determinazioni difformi dandone puntuale motivazione.

4. La Commissione consultiva è nominata dal Consiglio Comunale ed è formata di diritto dal Dirigente del Settore competente in materia di edilizia ed urbanistica, che svolge le funzioni di Presidente, o suo delegato e da quattro membri esterni, tre nominati dalla maggioranza ed uno dalla minoranza consiliare, scelti in base al loro curriculum e competenza professionale tra esperti qualificati nella progettazione, nelle materie storiche e beni culturali, nell'urbanistica, nell'architettura, nella tutela ambientale e del paesaggio e dell'ambiente. Partecipa alla Commissione Consultiva, senza diritto di voto, il Responsabile del Procedimento incaricato dell'istruttoria tecnica del progetto.

5. Non possono far parte della Commissione consultiva :

- i rappresentanti di Organi, Enti o Istituzioni non comunali ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'oggetto da esaminare;
- i dipendenti di organi statali, regionali o provinciali ai quali competono, in base alle norme vigenti, funzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del Comune .

6. Non possono far parte della Commissione Consultiva gli organi politici del Comune (Sindaco, Assessori, Consiglieri Comunali) salvo che agli stessi siano attribuite funzioni gestionali in materia di Edilizia ed Urbanistica ai sensi dello Statuto Comunale e della vigente legislazione in materia di ordinamento degli Enti locali .

7. Per i componenti della Commissione Consultiva valgono le norme di incompatibilità previste per il Sindaco e gli Assessori comunali. Ad essi, inoltre, è fatto divieto di assumere, nell'ambito del territorio comunale, incarichi professionali da cui derivino situazioni di incompatibilità con le funzioni ed i compiti ad essi attribuiti quali membri della Commissione.

8. I membri durano in carica per il periodo di permanenza del Sindaco e, comunque, fino alla nomina dei membri subentranti ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia di disciplina della proroga degli atti amministrativi . Dopo tre anni il Consiglio Comunale può, comunque, rinnovare in tutto o in parte la Commissione Consultiva o confermare la sua composizione fino alla scadenza.

9. I componenti della Commissione non possono essere nominati più di due volte consecutivamente . Non viene considerata nuova nomina la conferma di cui all'ultimo periodo del comma precedente .

10. I componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificata motivazione a tre sedute consecutive. La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dal Consiglio Comunale, che contemporaneamente provvede alla loro sostituzione.

11. Ai membri della Commissione è attribuito un gettone di presenza di entità definita con delibera del Consiglio Comunale o sulla base dei regolamenti comunali. Nel caso di residenza fuori dal Comune è, altresì, eventualmente riconosciuto il rimborso delle spese di viaggio, secondo le modalità riconosciute ai dipendenti degli enti pubblici.

## Art. 14

### Funzionamento della Commissione Consultiva

1. La Commissione Consultiva si riunisce su convocazione del Presidente previa convocazione, anche tramite fax e/o telefonicamente, con non meno di tre giorni di preavviso.

2. Le adunanze sono valide con la presenza della maggioranza dei componenti.

3. Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un dipendente del Settore 1° - Servizio 1° o, in sua assenza o impedimento, un membro della Commissione stessa all'uopo incaricato dal Presidente in apertura di seduta. Del conferimento dell'incarico di Segretario deve darsi atto nel verbale della seduta.

4. Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

5. Quando il Presidente ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza, o che richiedano una preparazione specifica, ha la facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti o di richiederne la consulenza scritta. Tali esperti non hanno diritto di voto, ma il loro parere dovrà risultare sul verbale della Commissione. Il Presidente può anche invitare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame; questi dovranno comunque allontanarsi prima della formulazione del parere.

6. I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo se siano già stati istruiti dall'ufficio comunale competente in materia di edilizia ed urbanistica, circa la loro conformità alle norme urbanistiche, edilizie e a quelle del presente Regolamento. Prima della deliberazione ogni progetto viene illustrato dal Responsabile dell'istruttoria o dal Dirigente dando lettura del parere formulato.

7. I componenti la Commissione Consultiva non possono essere presenti durante l'esame e il giudizio su argomenti o progetti ai quali siano interessati: in particolare, nei casi in cui risultino proprietari dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti sino al quarto grado o ad affini sino al secondo grado, oppure in quanto siano autori del progetto o direttamente interessati all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

8. I processi verbali delle riunioni sono scritti in apposito registro tenuto a cura del Segretario e devono contenere le motivazioni, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, nonché riportare sinteticamente i termini della discussione svoltasi nell'adunanza in ordine a ciascuna domanda.

9. I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

10. Il Segretario riporta sommariamente il parere della Commissione sugli elaborati progettuali esaminati sui quali appone la dicitura " esaminato dalla Commissione Consultiva che ha espresso parere .....(*indicare il parere della C.C.*)..... nella seduta del .....(*data*)..... " completando con la data e la firma del Presidente e di un commissario di volta in volta designato.

## Art. 15

### Modalità di esame delle domande

1. La Commissione Consultiva valuta i progetti secondo l'iscrizione all'ordine del giorno ed esprime:

- parere favorevole;
- parere favorevole con prescrizioni riguardo a modalità esecutive;
- parere contrario, motivato ;
- parere di sospensione o altro .

2. La Commissione, quando lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi :

- convocazione del progettista nel corso della riunione della stessa Commissione, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati ;
- necessità di sopralluogo ;

- necessità di integrazione della documentazione progettuale e dei relativi allegati al fine di precisare particolari aspetti dell'opera da realizzare, utili alla formazione del parere.

Il progettista può chiedere di essere sentito dalla Commissione, la quale decide in merito a maggioranza. Il parere della Commissione Consultiva sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione e, comunque, entro quindici giorni dal ricevimento degli atti integrativi.

3. L'ordine del giorno dei lavori della Commissione viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti rimessi dall'Ufficio all'esame della Commissione medesima.

4. Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti solo su proposta del Presidente della Commissione o per motivate ragioni esposte dal responsabile del procedimento addetto al rilascio dell'atto finale. Costituiscono "ragioni motivate" i seguenti casi:

- a) varianti in corso d'opera;
- b) minaccia di crollo o dissesto di edifici o manufatti esistenti;
- c) interventi specificatamente finalizzati al superamento delle barriere architettoniche di documentata urgenza;
- d) interventi pubblici o di pubblico interesse;
- e) pratiche dello Sportello Unico per le Attività Produttive;
- f) pratiche inerenti la vigilanza edilizia.

#### **Art. 16**

##### **Dichiarazione di indirizzi di qualità architettonica e urbana**

1. La Commissione Consultiva elabora un documento guida sui principi e sui criteri compositivi di riferimento per la formulazione dei pareri di propria competenza che trasmette alla Giunta comunale per l'approvazione.

2. Nell'esame dei progetti, la Commissione esprime le proprie valutazioni sulla base della loro riconosciuta rispondenza agli indirizzi e parametri approvati.

3. Al termine del mandato, la Commissione redige un rapporto sulla propria attività che è trasmesso al Consiglio Comunale, nonché alla nuova Commissione che dovrà valutare, in ragione dei contenuti specifici, se e come approvare eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni agli indirizzi e parametri già approvati ed applicati.

#### **Art. 17**

##### **Consultazione della competente Soprintendenza**

1. Ai sensi dell'art. 1 e dell'art. 5 del D. Lgs. n. 42/2004, il Comune può promuovere la sottoscrizione di specifici accordi o intese con le competenti Soprintendenze del Ministero per i BB.CC.AA. per le finalità di tutela, conservazione e valorizzazione degli immobili interessati dal presente regolamento.

2. Ai sensi dell'art. 16 della legge n. 241/90, in ordine all'applicazione del presente regolamento il Comune può richiedere pareri facoltativi alle competenti Soprintendenze del Ministero per i BB.CC.AA.

3. In caso di decorrenza dei termini di legge e/o dei termini fissati senza che sia stato comunicato il parere facoltativo o senza che l'organo adito abbia rappresentato esigenze istruttorie, si procede indipendentemente dall'espressione del parere.

3. Il tempo necessario ad acquisire il parere di cui al comma precedente interrompe i termini amministrativi per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi.



# Comune di Grottaferrata

(Provincia di Roma)

Piazzetta Eugenio Conti snc – C.A.P. 00046

Tel. 06 945401679  
C.F. 02838140586  
www.comune.grottaferrata.roma.it

Fax 06 9456371  
P. IVA 01124241009  
info@comune.grottaferrata.roma.it

SETTORE 1°  
Servizio 1° - Urbanistica

## REGOLAMENTO PER LA TUTELA DI EDIFICI E NUCLEI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO O AMBIENTALE

### TABELLA "A"

N.	Classif.	Identificazione	Localizzazione	Tav.
1	B <sub>1</sub>	Castel Savelli	loc. Borghetto	3
2	B <sub>1</sub>	Badia Greca		4
3	B <sub>1</sub>	Palazzo Santovetti	via Santovetti – Corso del Popolo	4
4	B <sub>1</sub>	Edifici abitativi storici	via Santovetti 8-16, 18-20	4
5	B <sub>1</sub>	Ruderi Castel De Paolis	via Castel de Paolis 18	3
6	B <sub>1</sub>	Ruderi Castello Molara		5
<b>Gruppo B<sub>2</sub></b>				
1	B <sub>2</sub>	Villa Muti	v.le J.F. Kennedy 62	2
2	B <sub>2</sub>	Villa Grazioli	via U. Pavoni 19	2
<b>Gruppo B<sub>3</sub></b>				
1	B <sub>3</sub>	Villa Gavotti in Campovecchio	via di Campovecchio snc	3
2	B <sub>3</sub>	Villa Rasponi	via XXIV Maggio 130	4
3	B <sub>3</sub>	Villa Cavalletti	via XXIV Maggio 73	4
4	B <sub>3</sub>	Casino Spaziani	via dei Castani snc	4
<b>Gruppo B<sub>4</sub></b>				
1	B <sub>4</sub>	Villa Dusmet	v.le J.F. Kennedy 85	2
2	B <sub>4</sub>	Casa S. Rosa – neogotica	via Anagnina 26	3
3	B <sub>4</sub>	ex Villa degli Scozzesi (oggi INI)	via S. Anna snc	3
4	B <sub>4</sub>	ex Villa Busi (oggi Hotel Villa Fiorio)	v.le G. Dusmet 25	4
5	B <sub>4</sub>	ex Villa Di Maggio (oggi ristorante I Locandieri)	via Tuscolana 289	4
6	B <sub>4</sub>	ex Villa Cicerone – ex clinica "Naturesana"	via F. Consoli 24-26	4
7	B <sub>4</sub>	Edifici dell'ex Convento di S. Antonio – oggi S. Bonaventura	via vecchia di Marino 30	4
8	B <sub>4</sub>	ex Villa Creti	via vecchia di Velletri 1	4
<b>Gruppo B<sub>5</sub></b>				
1	B <sub>5</sub>	Cappella proprietà Senni	via di Villa Senni 1	1
2	B <sub>5</sub>	Chiesa della Casa S. Rosa – neoromanica	via Anagnina 26	3
3	B <sub>5</sub>	Cappella villa Gavotti	via di Campovecchio	3

N.	Classif.	Identificazione	Localizzazione	Tav.
4	B <sub>5</sub>	Chiesa Sacro Cuore	via Santovetti	4
5	B <sub>5</sub>	Chiesa S. Giuseppe e annessi	v.le Vittorio Veneto 2	4
6	B <sub>5</sub>	Chiesetta Madonna della Molara		5
1	B <sub>6</sub>	Edifici rurali presso Villa Senni	via di Villa Senni 1	1
2	B <sub>6</sub>	Villa Senni (nuova)	via di Villa Senni 1	1
3	B <sub>6</sub>	Edificio rurale	via Anagnina discendente 40	1
4	B <sub>6</sub>	Edifici rurali	via Anagnina discendente snc (38?)	1
5 a	B <sub>6</sub>	ex edifici rurali presso le ville Aldobrandini e Rasponi	via XXIV Maggio 130-132	2-4
5 b	B <sub>6</sub>			
5 c	B <sub>6</sub>			
5 d	B <sub>6</sub>			
6	B <sub>6</sub>	Ex edifici Colonia Cosio	via Anagnina discendente 7	3
7	B <sub>6</sub>	Casale Guerrino	via valle Nicosia 1	3
8	B <sub>6</sub>	Edificio rurale	via Anagnina diverticolo dietro il Cimitero	3
9	B <sub>6</sub>	Edificio rurale	via di Campovecchio angolo via vicinale di Valle Marciana	3
10	B <sub>6</sub>	Casale Campovecchio	via di Campovecchio 16	3
11	B <sub>6</sub>	Edifici rurali presso la Villa Gavotti	via di Campovecchio snc	3
12	B <sub>6</sub>	ex Villa Maldura – Azienda agricola Castel de Paolis	via Val De Paolis snc	3
13	B <sub>6</sub>	Edificio rurale	v. della Ferriera 12	3
14	B <sub>6</sub>	Edificio rurale	v. della Ferriera 8	3
15	B <sub>6</sub>	Complesso edifici rurali S. Anna	via S. Anna 5	3
16	B <sub>6</sub>	ex scuderie di Villa Grazioli	via U. Pavoni 34-44	4
17	B <sub>6</sub>	Complesso di edifici rurali	via Anagnina 285-291	4
18	B <sub>6</sub>	antica Osteria del Fico	via Anagnina 257	4
19	B <sub>6</sub>	ex mattatoio	corso del Popolo snc	4
20	B <sub>6</sub>	ex edifici rurali casino Spaziani	via degli Ulivi 16 – via I. Croce 1- 4	4
21	B <sub>6</sub>	Edificio rurale	via XXIV Maggio 23	4
22	B <sub>6</sub>	Edificio rurale	via Quattrucci 29	4
23	B <sub>6</sub>	Edifici rurali presso l'ex Convento di S. Antonio – oggi S. Bonaventura	via vecchia di Marino 30	4
24	B <sub>6</sub>	Edificio rurale	via Vascarelle snc	4
25	B <sub>6</sub>	Edificio rurale	via del Casalaccio 36 e isolato adiacente	4
26	B <sub>6</sub>	Edificio rurale "Casal Molara"		4

N.	Classif.	Identificazione	Localizzazione	Tav.
1	B <sub>7</sub>	ex Cantine Santovetti	via Santovetti 7-21	4
2	B <sub>7</sub>	ex Cartiera		4
3	B <sub>7</sub>	Fabbrica ceramiche Squarciarelli	Via delle Sorgenti 116	4
4	B <sub>7</sub>	Mola Vecchia	via della Mola Vecchia	4
5	B <sub>7</sub>	Ruderi Ferriera		4
<b>-----</b>				
1	C <sub>3</sub>	Villino "Villa Pompilia"	via Anagnina ascendente 15-17	1
2	C <sub>3</sub>	ex Villino Macherione (1)	via XXIV Maggio 245	2
3	C <sub>3</sub>	Villino neomedievale presso biblioteca comunale	v.le G. Dusmet 9	4
4	C <sub>3</sub>	Villino Anselmi	v.le G. Dusmet 7	4
5	C <sub>3</sub>	Villino neorinascimentale	v.le J.F. Kennedy 6	4
6	C <sub>3</sub>	Villino Bar-Forno Bivio	via Anagnina 34	4
7	C <sub>3</sub>	Villino "Villa Eloisa"	v.le J.F. Kennedy 4	4
8	C <sub>3</sub>	Villino-castelletto neomedievale	via Anagnina 213	4
9	C <sub>3</sub>	Villino "Oasi S. Giuseppe"	v. S. Giovanni Bosco 22	4
10	C <sub>3</sub>	Villino eclettico-neomedievale	via S. Francesco d'Assisi 5	4
11	C <sub>3</sub>	Villino eclettico-liberty	via S. Francesco d'Assisi 4	4
12	C <sub>3</sub>	Villino neorinascimentale	via S. Francesco d'Assisi 10	4
13	C <sub>3</sub>	Villino sede Centro Sociale Anziani	v.le I Maggio 116	4
14	C <sub>3</sub>	ex Villino Novello	v.le I Maggio 95-99	4
15	C <sub>3</sub>	Villino eclettico	v.le I Maggio 144	4
16	C <sub>3</sub>	Villino novecento	via Colle delle Ginestre 6	4
17	C <sub>3</sub>	Villino neorinascimentale	via Isonzo 61	4
18	C <sub>3</sub>	Villino-palazzina bar Poggio Tulliano	piazza Vittime del fascismo 19	4
19	C <sub>3</sub>	ex Villino Pizzi-Zitelli	v.le XXIV Maggio 55	4
20	C <sub>3</sub>	Villino Guerzoni	v.le Vittorio Veneto 94	4
21	C <sub>3</sub>	Villino "Il Castagno"	v.le Vittorio Veneto 135-139	4
<b>-----</b>				
1	C <sub>4</sub>	ex Villino "La Paluzza"	via Anagnina discendente snc	3
2	C <sub>4</sub>	Villino ex Colonia B. Gosio	via Anagnina discendente 7	3
3	C <sub>4</sub>	Villino Tosi - Sampson	v. Roma 98-100	3
4	C <sub>4</sub>	Villino Ammazzalorsa - Gervasi	v. Roma 100	3
5	C <sub>4</sub>	ex Sottostazione elettrica Stefer	v.le J.F. Kennedy 38-40	4
6	C <sub>4</sub>	Villino "Villa Clarice"	v.le J.F. Kennedy 18	4
7	C <sub>4</sub>	Villino ex Bentivoglio	v.le J.F. Kennedy 15-17	4
8	C <sub>4</sub>	Villino eclettico	v. della Cipriana 44	4

N.	Classif.	Identificazione	Localizzazione	Tav.
9	C <sub>4</sub>	Villino eclettico-Novecento	v. della Cipriana 13	4
10	C <sub>4</sub>	Villino neorinascimentale	v.le G. Dusmet 1	4
11	C <sub>4</sub>	Villino neorinascimentale	v.le J.F. Kennedy 5	4
12	C <sub>4</sub>	Villino neorinascimentale	v.le J.F. Kennedy 3	4
13	C <sub>4</sub>	Villino Suore S. Caterina	v.le J.F. Kennedy 2	4
14	C <sub>4</sub>	Villino neorinascimentale con torretta	v.le S. Bartolomeo 13	4
15	C <sub>4</sub>	Villino neorinascimentale con torretta	v.le S. Bartolomeo 11	4
16	C <sub>4</sub>	Villino neorinascimentale con torretta	v.le S. Bartolomeo 9	4
17	C <sub>4</sub>	Villino neorinascimentale con torretta	v.le S. Bartolomeo 7	4
18	C <sub>4</sub>	Villino eclettico-neomedievale	via Anagnina 207	4
19	C <sub>4</sub>	Villino neomedievale	via Anagnina 158	4
20	C <sub>4</sub>	Villino eclettico-neoclassico	v. Anagnina 162	4
21	C <sub>4</sub>	ex Villino Macherione (2)	v.le XXIV Maggio 112-114 (angolo via Tuscolana)	4
22	C <sub>4</sub>	Villino Interguglielmi	v.le XXIV Maggio 98-102	4
23	C <sub>4</sub>	Villino-palazzina	via della Ginestra 2	4
24	C <sub>4</sub>	Villino eclettico-liberty	v.le XXIV Maggio 66	4
25	C <sub>4</sub>	Villino eclettico	via XXV Luglio 23-27	4
26	C <sub>4</sub>	Villino eclettico	via del Boschetto 23	4
27	C <sub>4</sub>	Villino eclettico annesso a scuola Virgo Fidelis	all'altezza di via della Costituente 23	4
28	C <sub>4</sub>	Villino "Villa Fiorita"	via Piave 28	4
29	C <sub>4</sub>	Villino Di Rienzo	v.le XXIV Maggio 10	4
30	C <sub>4</sub>	Villino "Villa Maria"	v.le XXIV Maggio 6-8	4
31	C <sub>4</sub>	Villino-palazzina	v. Monte Santo 23	4
32	C <sub>4</sub>	Villino Basili	v.le Vittorio Veneto 108	4
33	C <sub>4</sub>	Villino Nardacci	v.le Vittorio Veneto 149-151	4
34	C <sub>4</sub>	Villino Recchia	via Quattrucci 126	4