



COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione Nr. **39** del **06/12/2024**

Oggetto: APPROVAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA B4/1 SANTA LUCIA VIA LAGO DI BOLSENA, VIA LOMBARDIA. Ai sensi della L.R. 36/1987 art. 1bis

L'anno **duemilaventiquattro**, il giorno **sei** del mese di **dicembre** alle ore **10,45** nella sede Comunale il **Dott. Filippo SANTARELLI**, nominato con decreto del Prefetto della Provincia di Roma prot. nr. 309406/2024 del 06/08/2024 Commissario Prefettizio e con successivo DPR del 04/09/2024 Commissario Straordinario del Comune di Fonte Nuova, ha adottato l'allegato atto.

Assiste il Segretario Comunale FRANCESCO ROSSI.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

- Vista la presente proposta di deliberazione;
- Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e contabile espresso ai sensi dell'art. 49, co 1, e 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000

DELIBERA

1. Di approvare la proposta allegata;
2. Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.



COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

PREMESSO CHE:

- con L.R. del 05.10.1999 n.25 è stato istituito il comune di Fonte Nuova per il distacco delle frazioni di Tor Lupara e Santa Lucia dal Comune di Mentana e della frazione di Tor Lupara di Guidonia per distacco dal Comune di Guidonia Montecelio;
- con delibera n.9 del 31.01.2002 del Commissario Prefettizio del Comune di Fonte Nuova sono stati riconosciuti validi gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Mentana e del Comune di Guidonia Montecelio che incidono sul territorio del Comune di Fonte Nuova;
- in data 13.06.2009 veniva pubblicata sul S.O. n. 101 al B.U.R.L. n.22 la D.G.R. n. 424 del 29.05.2009 recante "*Comune di Fonte Nuova (Rm). Variante all'interland delle zone B del Piano Regolatore Generale vigente. D.C.C. n.82 del 28.12.2006. Approvazione*";
- con la deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 18/10/2010 si stabiliscono specifici criteri per l'esatta applicazione di quanto previsto dall'art.43, comma 2, 3° capoverso delle NTA del PRG vigente, nonché si prevede di adottare un nuovo parametro della "*capacità insediativa*" per consentire il corretto calcolo di aree pubbliche aventi destinazioni in rapporto ad ogni abitante da insediare sul territorio Comunale;

PRESO ATTO CHE:

In data 24.09.2013 prot. n°21580, è stata trasmessa la documentazione relativa all'esame ed approvazione della proposta di attuazione del Piano di Lottizzazione Convenzionato denominato B4/1 sito in località Santa Lucia – Via Lago di Bolsena e Via Lombardia;

I Lottizzanti:

- Soc. **OIKOS s.r.l.**(ex **ALECLA COSTRUZIONI '92 S.r.l.**) con sede in Roma, Via Arno n°51
Amministratore Unico: Sig. **Del Tosto Claudio** nato a Roma il 06.06.1966, residente in Roma, Via Arno n°51
- Soc. **IMMOBIL DOMUS S.r.l.** con sede in Fonte Nuova (Rm), Piazza A. Varisco n°3
Legale Rappresentante: Sig. **Masci Leopoldo**, nato a Mentana (RM) il 15 /11/59 residente in Fonte Nuova (Rm), Via Palombarese 1/B
- Soc. **IMMOBILIARE RUSSO S.p.a.** con sede in Giugliano in Campania (NA), Via San Francesco d'Assisi n°44



COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

Legale Rappresentante: Sig. **Russo Francesco**, nato a Giugliano in Campania (NA) il 04/04/1944 ivi residente in Via San Francesco d'Assisi n°44

- Sig. **Calzetta Maurizio**, nato a Roma il 05/08/59, residente in Fonte Nuova (RM), Via Lorenzo il Magnifico n°26
- Sig. **De Santis Massimo**, nato a Mentana (RM) il 08/02/57, residente in Fonte Nuova (RM), Via Palombarese n°18
- Sig. **Pompili Domenico**, nato a Roma il 19/07/34, residente in Fonte Nuova, Via lago di Bolsena n°35

in qualità di proprietari dei terreni siti in Fonte Nuova in località Santa Lucia distinti al foglio catastale n° 41 particelle nn. 2093 – 2092 – 610 – 2094 – 3757 – 611 – 2128 – 2130 – 1324 – 163 – 3792 – 3798 – 613 – 3569, per una superficie totale di mq. 12652,00 tutti facenti parte del Comparto denominato B4/1 di Santa Lucia;

e che gli stessi hanno costituito:

con atto costitutivo di consorzio del 14.05.2013 “Notaio Casertano” Rep. 71583 – Racc. 28583 il “**CONSORZIO BOLSENA**” con sede in Roma Via Arno n°51,

Presidente: Del Tosto Alessandro, nato a Roma il 02/08/69

Vice Presidente: Martorelli Nicola, nato a Mentana il 13/03/58

Con protocollo 49040 del 06/02/2023 è stato trasmesso “**atto di adesione a consorzio**” con scrittura privata a firma del Notaio Raffaele Casertano, atto registrato a Tivoli il 02/02/2016 al n. 572 serie 1T, con la quale i signori De Santis Massimo, proprietario del lotto di terreno distinto al Fg. 41 part. 611 e Calzetta Maurizio, proprietario del lotto di terreno distinto al Fg. 41 part. 2128 e 2130, aderiscono al CONSORZIO BOLSENA, con sede in Roma Via Arno n°51, così come accettato dal Presidente Del Tosto Alessandro.

VISTA

- La Delibera Giunta Comunale n. 45 del 15/05/2020 con la quale si **adottava** il Piano di Lottizzazione Convenzionata – Sottozona B4/1 – sito in località Santa Lucia -Via Lago di Bolsena Via Lombardia - ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. 36/1987 e di dare mandato al Dirigente del Settore Urbanistica di procedere con gli ulteriori adempimenti amministrativi finalizzati all'approvazione definitiva e relativa stipula della Convenzione Urbanistica tra le parti per l'attuazione del Piano di Lottizzazione B4/1.



COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

- la documentazione tecnica-amministrativa, presentata su richiesta dell'Ufficio Tecnico, con integrazioni successive:

in data 14/07/2023 con prot. 27304

in data 02/02/2023 con prot. 4489

in data 06/02/2024 con prot. 4904

in data 11/10/2024 con prot. 37371

dai proprietari lottizzanti del Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato B4/1 sito in località Santa Lucia tra via Lago di Bolsena e Via Lombardia composta dai seguenti elaborati grafici e atti aggiornati:

Elaborati:

- | | | |
|------------|--|----------------------------|
| • Tav. 1/6 | Inquadramento territoriale | prot. 16888 del 23/07/2015 |
| • Tav. 2/6 | Zonizzazione | prot. 16888 del 23/07/2015 |
| • Tav. 3/6 | Lottizzazione | prot. 16888 del 23/07/2015 |
| • Tav. 4/6 | Tipologie edilizie | prot. 16888 del 23/07/2015 |
| • Tav. 5/6 | Aree da cedere | prot. 16888 del 23/07/2015 |
| • Tav. 6/6 | Opere di urbanizzazione primaria da realizzare | prot. 16888 del 23/07/2015 |

Atti:

- | | |
|--|----------------------------|
| • Relazione Tecnica e Norme Tecniche di Attuazione | prot. 16888 del 23/07/2015 |
| • Progetti autorizzati per gli edifici esistenti | prot. 16888 del 23/07/2015 |
| • Documentazione fotografica | prot. 16888 del 23/07/2015 |
| • Relazione Geologica | prot. 16888 del 23/07/2015 |
| • Indagine vegetazionale e studio agropedologico del terreno | prot. 16888 del 23/07/2015 |
| • Analisi del territorio, individuazione aree gravate usi civici | prot. 16888 del 23/07/2015 |
| • Atto Costitutivo del Consorzio e visure catastali | prot. 16888 del 23/07/2015 |
| • Atto Adesione Consorzio | prot. 4904 del 06/02/2024 |
| • Computo metrico estimativo per le Opere di Urbanizzazione Primaria | prot. 27304 del 14/07/2023 |
| • Proposta schema di Convenzione | prot. 37371 del 11/10/2024 |
| • Relazione Geologica - Tecnica | prot. 2229 del 12/02/2016 |
| • Nulla Osta Soprintendenza (2007) - Autorizzazione Soprintendenza (2012) | prot. 16888 del 23/07/2015 |
| • Studio di Inserimento Paesaggistico (S.I.P.) | prot. 4489 del 02/02/2023 |
| • Documentazione ACEA ATO2 S.p.A. | prot. 5773 del 20/03/2017 |
| - Relazione illustrativa | |
| - Relazione con chiarimenti ed integrazioni | |
| - Tav. 6 bis Opere di urbanizzazione, rete acque reflue domestiche e rete idrica | |
| - Tav. 6/6 Opere di Urbanizzazione primaria da realizzare | |
| - Tavola Unica contenente tutti gli elaborati grafici per la stesura del progetto preliminare della rete idrica da parte di ACEA ATO2 S.p.A. | |

CONSIDERATO:

- che sul Piano di Lottizzazione in oggetto sono stati acquisiti i seguenti pareri, autorizzazioni, nulla osta e/o dichiarazioni:



COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

- **Attestazione rilasciata da ACEA ATO2 S.p.A.** relativa all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, prot. 2681 del 08/02/2011;
- **Autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, prot. MBAC-SBA-LAZ n°1273 del 30/01/2012;**
- **Parere favorevole Igienico-Sanitario rilasciato dalla ASL RM G** Dipartimento di prevenzione - "Servizio Igiene Pubblica" Direzione Monterotondo, prot. 1220 del 08/02/2011, pervenuto il 12/10/2015 prot. n. 22035 con prescrizioni.
- **Parere favorevole ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001 con Determinazione della Direzione Regionale "Risorse Idriche e Difesa del Suolo" n° G03604 del 12.04.2016,** proposta n°4887 del 07.04.2016 pervenuta il 04/05/2016 prot. n. 8160;
- **Parere preventivo favorevole con prescrizioni rilasciato da ACEA ATO2 S.p.A. del 24/05/2017 prot. 170427,** con le quali in merito all'alimentazione idrica, si richiede che per il relativo progetto della nuova rete a servizio dei lotti dovrà essere stipulata una Convenzione preliminare con la Società Acea Ato 2 che ne regolerà tutte le fasi;
- **Attestazione relativa all'assenza dei Diritti Civici** sulle aree interessate dal suddetto Piano di Lottizzazione, rilasciata dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Fonte Nuova in data 12/04/2018 con protocollo n. 7724;
- **Parere favorevole** di competenza rilasciato dalla POLIZIA LOCALE in data 17/01/2020 prot. n. 720/2020, riguardante la realizzazione di parcheggi e viabilità previsti nella pianificazione del Piano di Lottizzazione B4/1 Santa Lucia;
- **Parere Paesaggistico** favorevole con prescrizioni (prot. U1182200 del 23/11/2022), nostro protocollo 40240 del 24/11/2022, con le quali si richiedeva lo Studio di Inserimento Paesaggistico (SIP), trasmesso a questo Ufficio con prot. 4489 del 02/02/2023;
- **Esclusione procedura VAS,** Determinazione della Regione n. G09726 del 22/07/2024, con raccomandazioni;

PRESO ATTO

- della relazione Istruttoria del 18/10/2024 prot.38555 redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale, relativa al Piano di Lottizzazione Convenzionata B4/1 Santa Lucia, ricadente in "Area soggetta a determinazione prescrittiva" art. 32 delle N.T.A.



COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

VISTA

La Determinazione Dirigenziale n. 1150/2024 del 04/11/2024, a firma del Dirigente Arch. Daniele Cardoli, di approvazione della Relazione Istruttoria prot.38555 del 18/10/2024, relativa al Piano di Lottizzazione Convenzionata B4/1 Santa Lucia, Via lago di Bolsena e Via Lombardia ricadente "Area soggetta a determinazione prescrittiva" art. 32 delle N.T.A.

ATTESO

- che il Piano di lottizzazione denominato "B4/1 Località Santa Lucia Via Lago di Bolsena - Via Lombardia, non contiene le precise disposizioni di cui all'art.23 comma 01 - lett. b) del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. e pertanto tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica previsti dal suddetto piano sono subordinati al rilascio del Permesso di Costruire di cui all'art.10 co.1 lett.a) del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.;

- che ai fini dell'approvazione della pianificazione urbanistica proposta per i terreni facenti parte del Piano di Lottizzazione denominato B4/1 sito in località Santa Lucia di cui in oggetto, si procederà secondo quanto disciplinato dall' art.1 bis, della Legge Regionale n.36/87.

A tal fine si dovrà attivare la procedura prevista dal comma1 dell'art. 1bis L.R. 36/87 che recita:

"i Piani Attuativi sono approvati dalla Giunta Comunale, pubblicati all'albo pretorio e sul sito web del comune e trasmessi alla Regione per la verifica alle disposizioni della presente legge. Decorso il termine di sessanta giorni dall'inoltro, la verifica si intende favorevolmente resa"

ACQUISITI

I pareri dell'art. 49 1 comma D.LGS 267/2000 che si allegano alla presente deliberazione;

DELIBERA

1. di **APPROVARE**, ai sensi dell'art.1 bis, della Legge Regionale n.36/87 e ss.mm.ii., il Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato B4/1 sito in località Santa Lucia, tra Via Lago di Bolsena e Via Lombardia, ricadente in "Area soggetta a determinazione prescrittiva" di cui all'art. 32 delle NTA; costituito dai seguenti elaborati grafici e atti amministrativi presentati:

Elaborati:

- | | | |
|------------|----------------------------|----------------------------|
| • Tav. 1/6 | Inquadramento territoriale | prot. 16888 del 23/07/2015 |
| • Tav. 2/6 | Zonizzazione | prot. 16888 del 23/07/2015 |
| • Tav. 3/6 | Lottizzazione | prot. 16888 del 23/07/2015 |
| • Tav. 4/6 | Tipologie edilizie | prot. 16888 del 23/07/2015 |
| • Tav. 5/6 | Aree da cedere | prot. 16888 del 23/07/2015 |



COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

- Tav. 6/6 Opere di urbanizzazione primaria da realizzare prot. 16888 del 23/07/2015

Atti:

- Relazione Tecnica e Norme Tecniche di Attuazione prot. 16888 del 23/07/2015
- Progetti autorizzati per gli edifici esistenti prot. 16888 del 23/07/2015
- Documentazione fotografica prot. 16888 del 23/07/2015
- Relazione Geologica prot. 16888 del 23/07/2015
- Indagine vegetazionale e studio agropedologico del terreno prot. 16888 del 23/07/2015
- Analisi del territorio, individuazione aree gravate usi civici prot. 16888 del 23/07/2015
- Atto Costitutivo del Consorzio e visure catastali prot. 16888 del 23/07/2015
- Atto Adesione Consorzio prot. 4904 del 06/02/2024
- Computo metrico estimativo per le Opere di Urbanizzazione Primaria prot. 27304 del 14/07/2023
- Proposta schema di Convenzione prot. 37371 del 11/10/2024
- Relazione Geologica - Tecnica prot. 2229 del 12/02/2016
- Nulla Osta Soprintendenza (2007) - Autorizzazione Soprintendenza (2012) prot. 16888 del 23/07/2015
- Studio di Inserimento Paesaggistico (S.I.P.) prot. 4489 del 02/02/2023
- Documentazione ACEA ATO2 S.p.A. prot. 5773 del 20/03/2017
 - Relazione illustrativa
 - Relazione con chiarimenti ed integrazioni
 - Tav. 6 bis Opere di urbanizzazione, rete acque reflue domestiche e rete idrica
 - Tav. 6/6 Opere di Urbanizzazione primaria da realizzare
 - Tavola Unica contenente tutti gli elaborati grafici per la stesura del progetto preliminare della rete idrica da parte di ACEA ATO2 S.p.A.

2. di prendere atto della Determinazione Dirigenziale n. 1150/2024 del 04/11/2024, a firma del Dirigente Arch. Daniele Cardoli, di approvazione della Relazione Istruttoria prot. 38555 del 18/10/2024, relativa al Piano di Lottizzazione Convenzionata B4/1 Santa Lucia, Via lago di Bolsena e Via Lombardia ricadente "Area soggetta a determinazione prescrittiva" art. 32 delle N.T.A.

3. di dare atto che tutte le prescrizioni contenute nei pareri di cui in premessa, Nulla Osta e/o dichiarazioni, rilasciate dagli Enti ed Uffici competenti, dovranno essere oggetto di verifica in sede di istruttoria per il rilascio dei Permessi di Costruire relativi sia agli interventi edilizi privati, che ai progetti esecutivi delle Opere Pubbliche previste nel Piano di lottizzazione di cui trattasi;

4. di dare atto che il Piano di lottizzazione denominato "B4/1 Località Santa Lucia, tra Via Lago di Bolsena e Via Lombardia, non contiene le precise disposizioni di cui all'art.23 co.01 lett. b) del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. e pertanto tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica previsti dal suddetto piano sono subordinati al rilascio del "Permesso di Costruire" di cui all'art.10 co.1 lett.a) del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii..



COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

- 5. di dare atto** che la proposta di “Approvazione” del Piano di Lottizzazione Convenzionato – Sottozona B4/1 S. Lucia rientra nelle competenze della Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 1 bis – comma 1, della l.r. n. 36/87 e ss.mm. e ii. trattandosi di un piano di lottizzazione di iniziativa privata conforme alle previsioni del vigente strumento urbanistico per il territorio del Comune di Fonte Nuova.
- 6. di dare atto** che con la presente deliberazione la Giunta Comunale si esprime esclusivamente in merito agli aspetti urbanistici e di programmazione degli interventi pubblici da realizzarsi sulle aree in cessione per standard urbanistici e viabilità, non entrando nel merito degli aspetti edilizi in particolar modo relativamente ai lotti privati, che restano di esclusiva competenza degli uffici comunali preposti al rilascio dei relativi titoli edilizi abilitativi.
- 7. di dare mandato** al Dirigente del Settore Urbanistica di procedere con gli ulteriori adempimenti amministrativi di cui all'art. 1bis comma 1 della Legge Regionale n. 36 /1987 ai fini della verifica da parte della Regione Lazio e alla stipula della Convenzione Urbanistica tra le parti per l'attuazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato B4/1 sito in località Santa Lucia tra Via Lago di Bolsena e Via Lombardia ricadente in “*Area soggetta a determinazione prescrittiva*” di cui all'art. 32 delle NTA;
- 8. di autorizzare** il Dirigente del Settore Tecnico, alla stipula della Convenzione Urbanistica con i lottizzanti secondo lo schema allegato agli elaborati di progetto di cui in premessa;
- 9. di autorizzare** il Dirigente del Settore Tecnico, contestualmente alla sottoscrizione della “Convenzione Urbanistica” all'acquisizione al patrimonio comunale delle aree da cedere a titolo di standard urbanistici nel rispetto dei tempi e delle relative modalità di cessione stabilite dalla convenzione stessa;
- 10. di dare atto** che i corrispettivi dovuti per il Piano Attuativo conforme al PRG, sono quelli stabiliti esclusivamente nelle tabelle parametriche in vigore all'atto del rilascio del relativo titolo abilitativo, fatte salve la possibilità di scomputo dei soli oneri di urbanizzazione primaria per la realizzazione delle corrispondenti opere (viabilità, illuminazione, impianti a rete ecc.) comprese nel Piano di lottizzazione B4/1 Santa Lucia, si specifica inoltre che per tale Piano, non risultano dovuti eventuali contributi straordinari né eventuali maggiori somme legate alla valorizzazione delle aree connesse all'approvazione del piano stesso.



COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

11. **di dare atto** che la quota di oneri concessori versata nelle casse comunali sarà utilizzata per la realizzazione di opere pubbliche di interesse comunale come previsto dai relativi strumenti di programmazione.
12. **di dare atto** che l'area interessata dal progetto di lottizzazione di cui trattasi non è gravata da Usi Civici.
13. **di provvedere** all'espletamento delle procedure previste di cui all'art. 39 "trasparenza delle attività di pianificazione e governo del territorio" del D.Lgs n.33/2013 per l'acquisizione dell'efficacia del suddetto atto deliberativo.
14. **di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4 del D.lgs 267/2000.



COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

Approvato e sottoscritto:

Il Segretario Comunale
F.to Dott. FRANCESCO ROSSI

Il Commissario Straordinario
F.to Dott. Filippo SANTARELLI

Prot. N.

PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene affissa oggi, per la pubblicazione, all'Albo Pretorio Comunale per rimanervi quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n.267);

Dalla Residenza Comunale, li 06-12-2024

Il Segretario Comunale
F.to ROSSI FRANCESCO

ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale e, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale, per quindici giorni consecutivi dal 06-12-2024 al ed è divenuta esecutiva il giorno , perchè decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione(art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18.08.2000, n°267).

Dalla Residenza Comunale, li

Il Segretario Comunale
F.to ROSSI FRANCESCO