



COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione Nr. **69** del **23/05/2025**

Oggetto: *APPROVAZIONE Piano di Lottizzazione Convenzionata CPR 13 sito in località Santa Lucia tra Via Piemonte e Via Lago di Bolsena, ai sensi dell'art. 1 bis della L. R. 36/87*

L'anno **duemilaventicinque**, il giorno **ventitre** del mese di **maggio** alle ore **11,00** 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'Hinterland delle zone B del Piano Regolatore Generale vigente. D.C.C. n.82 del 28.12.2006. Approvazione"*;
- con *"Regolamento per il recupero di superfici edificabili in attuazione della Variante all'Hinterland delle Zone B del PRG vigente"*, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.55 del 03/12/2009, si dispone che nelle zone classificate CPR, ove risulti impossibile reperire in tutto o in parte aree a standard da cedersi, è consentito in alternativa, l'applicazione della monetizzazione delle suddette aree con il pagamento del relativo corrispettivo;
- 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 20/02/2020 con prot. 6184, è stata trasmessa la documentazione relativa all'esame ed approvazione della proposta di attuazione del Piano di Lottizzazione Convenzionato denominato CPR 13 sito in località Santa Lucia – Via Piemonte, Via Lago di Bolsena

I Lottizzanti proprietari sono i Signori:

- **Angelo Ubaldi**, nato a Fiuminata (MC) il 14/02/1949, C.F. BLDNGL 49B14D628U, residente in Via Santa Lucia n. 114, 00013 Fonte Nuova (Roma);
- **Bruna Ubaldi**, nata a Fiuminata (MC) il 20/03/1946, C.F. BLDBRN 46C60D628C, residente in Via Mario Rapisardi n. 48, 00137 Roma;



COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

in qualità di proprietari al 100% dei terreni siti in Fonte Nuova in località Santa Lucia distinti al foglio catastale n° 41 particella n.3046, per una superficie totale di mq 7874 tutti facenti parte del Comparto denominato CPR 13 di Santa Lucia;

VISTA

l'istanza presentata dal Signor Roberto Favale, in qualità di Amministratore Unico della S.I.C.E. 2000 s.r.l. con sede in Via Salvo D'Acquisto n. 30 Fonte Nuova (RM), in forza del contratto preliminare di permuta ricevuto da questo ufficio con prot. 8555 in data 03/03/2023, in data 20/02/2020 con prot. 6184, per la definizione del Piano di Lottizzazione convenzionata denominato CPR 13 sito in località Santa Lucia tra Via Piemonte e Via Lago di Bolsena;

PRESO ATTO

della Delibera di Giunta Comunale, n. 48 del 05/05/2023, di Adozione del CPR/13 Santa Lucia, Via Piemonte – Via Lago di Bolsena;

CONSIDERATO

- che sul Piano di Lottizzazione in oggetto **sono stati acquisiti i seguenti pareri interni:**

- Parere “favorevole” Viabilità Polizia locale (prot. 26811 del 19/07/2024)
- Parere “favorevole” Ufficio Lavori Pubblici (prot. 44140 del 28/11/2024)
- Attestazione inesistenza Usi Civici (prot. 7311 del 23/02/2023)

- che sul Piano di Lottizzazione in oggetto **sono stati acquisiti in sede di conferenza di Servizi indetta con prot. 46874 del 19/12/2024** i seguenti pareri, autorizzazioni, nulla osta e/o dichiarazioni:

- **PARERE FAVOREVOLE con prescrizioni** (prot. U24336 del 10/01/2025) ai sensi dell'art.89 del DPR380/2001 e s.m.i.

- che sul Piano di lottizzazione in oggetto, sempre a seguito della medesima conferenza di servizi (prot. 46874 del 19/12/2024) si considera acquisito l'assenso senza condizioni delle seguenti amministrazioni ai sensi del co. 4 dell'art. 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241:

- **ACEA ATO2** Direzione Operazione Investimenti e Ingegneria della Manutenzione
Piazzale Ostiense 2 ,00154 Roma

- **Autorità ATO n.2 Lazio Centrale-** Conferenza dei Sindaci - Segreteria Tecnica Operativa
Via Cesare Pascarella, 31 – 000153 Roma

- **ASL ROMA 5-** Dipartimento di Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica - Unità Territoriale di Guidonia Montecelio
Via Acquaregna 1/15, 00019 Tivoli (Roma)

- **Regione Lazio** - Area Decentrata Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Decentrata Agricoltura Lazio Centro

- **Regione Lazio** - Direzione Generale - Area Coordinamento Autorizzazioni, PNRR e Supporto Investimenti



COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

- E-distribuzione

in quanto le stesse non hanno comunicato le proprie determinazioni entro il termine fissato con la nota prot. n. 46874 del 19/12/2024;

Per quanto riguarda il parere **ACEA ATO2 e Autorità ATO n.2 Lazio Centrale** si precisa che in data 20/03/2025 con prot. 23068/25 (nostro prot. 12126 del 20/03/2025) è pervenuta, ben oltre i termini di chiusura della Conferenza di servizi decisoria, una richiesta di integrazione della documentazione progettuale da parte di ACEA ATO2 s.p.A.

Si terrà conto di quanto richiesto e comunque, prima della stipula della Convenzione fra il Proponente ed il Comune di Fonte Nuova per le Opere di Urbanizzazione, dovrà pervenire a questo ufficio copia della Convenzione con ACEA ATO2 S.p.A. per le opere relative alla rete idrica e fognaria riferite al gestore Idrico Integrato, ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs 152/06.

ATTESO

- che il Piano di lottizzazione denominato "CPR 13 Località Santa Lucia Via Piemonte - Via Lago di Bolsena, non contiene le precise disposizioni di cui all'art.22 co.3 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 CPR 13 sito in località Santa Lucia di cui in oggetto, si procederà secondo quanto disciplinato dall' art.1 bis, della Legge Regionale n.36/87

EVIDENZIATO

che il Piano di Lottizzazione in questione è adottato in parziale variante al PRG ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/1987 con D.G.C., n. 48 del 05/05/2023, ma le modifiche in esso contenute e relative alla dislocazione delle aree a servizi e delle aree fondiarie rispetto alle previsioni di PRG, non costituiscono variante al PRG in base alle disposizioni della L.R. 36/87 ai sensi dell'art. 1 bis e del combinato disposto dei commi 2 e3 bis;

- Acquisiti i pareri previsti dall'art. 49, co. 1 e 147 bis del D.Lgs 267/2000 che si allegano alla presente deliberazione;

Delibera



COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

- di **APPROVARE** ai sensi dell'art.1 bis, della Legge Regionale n.36/87, il Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato CPR 13 sito in località Santa Lucia, tra Via Piemonte e Via Lago di Bolsena, costituito dai seguenti elaborati grafici e atti amministrativi presentati nelle date e con i protocolli riportati:

| | | |
|---------|---|----------------------------|
| R.01 | Relazione Tecnica | prot. 8181 del 01/03/2023 |
| R.02 | Dichiarazione di Conformità DPR 503/96 | prot. 3219 del 27/01/2021 |
| R.03 | Elenco prezzi unitari | prot. 8181 del 01/03/2023 |
| R.04 | Computo metrico estimativo delle oo.pp. | prot. 8181 del 01/03/2023 |
| R.05 | Cronoprogramma delle Opere Pubbliche | prot. 3219 del 27/01/2021 |
| R.06 | Norme Tecniche di Attuazione | prot. 3219 del 27/01/2021 |
| R.07 | Proposta di Convenzione | prot. 3220 del 27/01/2021 |
| R.08 | Titoli di proprietà e certificati catastali | prot. 8555 del 03/03/2023 |
| Tav. 01 | Inquadramento territoriale | prot. 8181 del 01/03/2023 |
| Tav. 02 | Zonizzazione | prot. 8181 del 01/03/2023 |
| Tav. 03 | Lottizzazione | prot. 8181 del 01/03/2023 |
| Tav. 04 | Tipologie Edilizie | prot. 8313 del 17/03/2022 |
| Tav. 05 | Aree in Cessione Gratuita | prot. 8181 del 01/03/2023 |
| Tav. 06 | Opere di Urbanizzazione primaria | prot. 8181 del 01/03/2023 |
| Tav. 07 | Tutela e sviluppo del verde urbano | prot. 8181 del 01/03/2023 |
| Tav. 08 | Documentazione fotografica | prot. 3222 del 27/01/2021 |
| | Dichiarazione Ass. architettura sostenibile-bioedilizia | prot. 34785 del 24/09/2024 |
| | Contratto Preliminare di Permuta | prot. 8555 del 03/03/2023 |
| | Relazione Geologica e microzonazione sismica | prot.24469 del 26/07/2022 |
| | Indagine Vegetazionale | prot. 26177 del 08/08/2022 |

- di **prendere atto** della Determinazione Dirigenziale n. 202/2025 del 20/02/2025 di conclusione positiva della Conferenza di Servizi indetta con prot. 46874 del 19/12/2024 del Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato CPR 13 sito in località Santa Lucia, tra Via Piemonte e Via Lago di Bolsena;

- di **prendere atto** della trasmissione, con prot. 11020 del 13/03/2025, della Determinazione Dirigenziale n.202/2025 di conclusione positiva a tutte le Amministrazioni invitate alla Conferenza di Servizi;



COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

- **di prendere atto** dell'istruttoria conclusiva per l'approvazione, redatta dall'ufficio tecnico con prot. 19454 del 08/05/2025, del Piano di lottizzazione Convenzionata CPR 13 Santa Lucia, Via Piemonte Via Lago di Bolsena;
- **di prendere atto** della Determina Dirigenziale di approvazione dell'istruttoria conclusiva n. 536/2025 del 15/05/2025
- **di dare atto** che il Piano di lottizzazione denominato "CPR 13, Località Santa Lucia, tra Via Piemonte e Via Lago di Bolsena, non contiene le precise disposizioni di cui all'art.22 co.3 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.;
- di dare atto** che con la presente deliberazione la giunta 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.
- di dare atto** che tutte le prescrizioni contenute nei pareri, nulla osta e/o dichiarazioni, rilasciate dagli Enti ed Uffici competenti di cui in premessa, 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 e che, prima della stipula della Convenzione per le Opere di Urbanizzazione, dovrà pervenire a questo ufficio copia della Convenzione con ACEA ATO2 S.p.A. per le opere relative alla rete idrica e fognaria riferite al gestore Idrico Integrato, ai sensi dell'art. 157 del D,Lgs 152/06.
- **di dare mandato** al Dirigente del Settore Urbanistica di procedere con gli ulteriori adempimenti amministrativi di cui all'art. 1bis comma 2 e comma 3 della Legge Regionale n. 36 /1987 finalizzati alla stipula della convenzione urbanistica tra le parti per l'attuazione del Piano di Lottizzazione convenzionata denominato CPR 13 sito in località Santa Lucia tra Via Piemonte e Via Lago di Bolsena.
- **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.
- **di dare atto** che l'area interessata dal progetto di lottizzazione di cui trattasi non è gravata da usi civici.



COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

- **di provvedere** all'espletamento delle procedure previste di cui all'art. 39 *"trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio"* del D.Lgs n.33/2013 per l'acquisizione dell'efficacia del suddetto atto deliberativo.
- **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)

Allegato alla Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale

n. 69 del 23/05/2025

Pareri e attestazioni ai sensi dell'art. 49 co. 1 e dell'art. 147 bis del D.Lgvo 267/2000

OGGETTO: APPROVAZIONE Piano di Lottizzazione Convenzionata CPR 13 sito in località Santa Lucia tra Via Piemonte e Via Lago di Bolsena, ai sensi dell'art. 1 bis della L. R. 36/87

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 49 comma 1 e 147 bis del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 e s.m.i. si esprime parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

.....

lì 22-05-2025

Il Responsabile del Servizio

DANIELE CARDOLI

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime ai sensi e per gli effetti degli artt. 49, comma 1 e 147 bis del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 e s.m.i. parere favorevole di regolarità contabile.

.....

lì 23-05-2025

Il Responsabile di Ragioneria

CRISTINA LUCIANI



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 26-05-2025

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 26-05-2025 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