

COPIA

# COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Atto Nr. **109**

del **30/07/2024**

### Oggetto:

CPR/3 VIA SETTEMBRINI LOCALITA' TOR LUPARA - ADEGUAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DELLA CONVENZIONE.

L'anno **duemilaventiquattro**, il giorno **trenta** del mese di **luglio**, alle ore **12:30** si è riunita la GIUNTA COMUNALE per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza **Ing. Piero Presutti – SINDACO** che, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.

Partecipa il **Dott. Francesco Rossi - SEGRETARIO GENERALE** incaricato della redazione del verbale.

Al momento della deliberazione, risultano presenti ed assenti i seguenti assessori:

1)	PRESUTTI PIERO	SINDACO	Presente
2)	FUGGI SILVIA	ASSESSORE	Assente
3)	FALCIONI UMBERTO	ASSESSORE	Assente
4)	DI PAOLO FRANCESCA	ASSESSORE	Presente
5)	CARRARINI DAVIDE	ASSESSORE	Presente
6)	GUCCINI MAURIZIO	ASSESSORE	Presente
7)	COLASANTI LORENA	ASSESSORE	Assente
8)	GUIDARELLI RICCARDO	ASSESSORE	Presente

Presenti:**5** Assenti:**3**

Partecipa il Segretario Comunale **FRANCESCO ROSSI** nella sua qualità di **SEGRETARIO COMUNALE**

# COMUNE DI FONTE NUOVA

## (Città Metropolitana di Roma Capitale)

### PREMESSO CHE

- con Deliberazione di Giunta Comunale nr. 20 del 12/10/2017 veniva approvato il Piano di Lottizzazione Convenzionata CPR/3 Tor Lupara sito in Via Settembrini, ai sensi dell'art. 1 bis L.R. 36/87 e autorizzazione alla stipula della convenzione
- sulla medesima Delibera veniva riportato: "le Opere di Urbanizzazione primarie previste dal CPR/3 connesse con le opere facenti parte del Piano di Lottizzazione Convenzionata CPR/2 Via Settembrini dovranno essere oggetto di uno specifico Atto d'Obbligo tra lottizzanti (CPR/2 e CPR/3) che ne disciplini la realizzazione delle stesse secondo i progetti presentati."
- sulla medesima Delibera veniva riportato: "a seguito del mancato rilascio del Nulla Osta da parte di ACEA ATO 2 S.p.A. relativo al Sistema Integrato (rete idrica-rete fognaria) previsto nel piano CPR/3 Tor Lupara, tale Nulla Osta dovrà essere presente agli atti prima del rilascio della previsto Permesso di Costruire per le OO. UU. Primarie da realizzarsi nel suddetto comparto"
- il Consorzio Miramonti, costituitosi con atto del 11/03/2011 dal Notaio Raffaele Casertano Rep. 65445 – Racc. 24931 con sede in Fonte Nuova (RM) Via Monte Argentario n. 99 Presidente Fabio Ornati nato a Mentana (RM) il 16/10/1965 e residente in Fonte Nuova, via Nomentana Km 17, e che consegue la piena disponibilità del Comparto CPR/3 Tor Lupara – Via Settembrini, non ha mai proceduto alla stipula della Convenzione approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 20 del 12/10/2017

### PRESO ATTO

- **che** con protocollo 6327 del 15/02/2023, il Consorzio Miramonti ha manifestato l'interesse per riprendere l'iter del Piano di Lottizzazione Convenzionata CPR/3 Tor Lupara e di voler procedere dalla stipula della convenzione;
- **che** occorre aggiornare parte della documentazione in riferimento ai prezzi della Regione Lazio 2023 e alla normativa vigente;
- **che** con protocolli 36409 del 21/09/2023, 6327 del 20/02/2024, 16193 del 30/04/2024 e 26025 del 15/07/2024 il Consorzio Miramonti integrava gli elaborati come da richieste dell'Ufficio Tecnico per l'aggiornamento degli elaborati riportanti nell'elenco che segue:
  - Schema di convenzione prot. 26025 del 15/07/2024
  - Schema Atto Unilaterale d'Obbligo prot. 16193 del 30/04/2024
  - Relazione asseverate sulla legittimità degli edifici esistenti prot. 6327 del 20/02/2024
  - Adeguamento CME 1 opere di urbanizzazione CPR3 prot. 26025 del 15/07/2024
  - Elenco prezzi CME 1 prot. 26025 del 15/07/2024
  - Adeguamento CME 2 opere in copartecipazione CPR2 prot. 26025 del 15/07/2024

- che in data 16/07/2024 è stata redatta dall'U.T.C. l' "Istruttoria tecnica per integrazione elaborati" con la quale si prende atto della documentazione pervenuta con prot. 6327 del 20/02/2024, 16193 del 30/04/2024 e 26025 del 15/07/2024 in aggiornamento degli atti presentati e delle relative prescrizioni ivi riportate, nonché con la stessa si esprime parere favorevole alla prevista pianificazione attuativa del Piano di Lottizzazione Convenzionato CPR/3 sito in località Tor Lupara - Via L. Settembrini;

- che con Determinazione Dirigenziale n° 783 del 22/07/2024 è stata approvata la "Istruttoria tecnica per integrazione elaborati" emessa in data 16/07/2024 prot. 26161 redatta dall' U.T.C. al Piano di Lottizzazione Convenzionato del Comparto denominato CPR/3 sito in località Tor Lupara via Settembrini;

**VISTA:**

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 20 del 12/10/2017 con la quale veniva approvato il Piano di Lottizzazione Convenzionata CPR/3 Tor Lupara sito in Via Settembrini, ai sensi dell'art. 1 bis L.R. 36/87 e relativa autorizzazione alla stipula della convenzione;

- la nota trasmessa in data 25/01/2018 prot. 1654 con la quale la documentazione riferita al Piano di Lottizzazione Convenzionata CPR/3 è stata trasmessa alla "*Regione Lazio - Direzione Regionale Territorio Urbanistica e Mobilità - Area Copianificazione e programmazione negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale*" ai sensi dell'art. 1bis della L.R. 36/87;

- la Determinazione Dirigenziale n. 11 del 21/05/2018 "Presenza d'atto decorrenza termini dalla trasmissione all Regione Lazio degli atti del Piano di Lottizzazione Convenzionato CPR/3 Località Tor Lupara - Via Settembrini" con la quale si prende atto della decorrenza del termine di 60 giorni dalla data di trasmissione senza aver ricevuto osservazioni in merito;

**CONSIDERATO:**

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

- Parere favorevole rilasciato dalla Regione Lazio ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001 e della D.G.R. n.2649/99 al Piano di lottizzazione CPR/3 Tor lupara via Settembrini emesso con Determinazione rilasciata dalla Direzione Regionale – Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative - Area Difesa del Suolo e Bonifiche - prot. n. G11450 del 24.09.2015 a condizione che siano rispettate le prescrizioni riportate in atti, ed inserite integralmente nella relativa delibera di "Adozione";

- Parere edilizio favorevole rilasciato dalla ASL RM G Dipartimento di Prevenzione - Igiene e Sanità Pubblica - sede in Monterotondo prot. n. 1580 del 25.07.2014 pervenuto il 28.07.2014 prot. n. 16416, a condizione che siano rispettate le prescrizioni riportate in atti, ed inserite integralmente nella relativa delibera di adozione;
- Attestazione relativa alla inesistenza degli Usi Civici sulle aree interessate al P. di L. CPR/3 Tor Lupara, da parte del Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Fonte Nuova con nota prot. n. 15426 del 02.07.2015;
- Nota del 26.11.2015 (Rif. Prot. 24909 del 24.11.2015) relativa al rilascio del Nulla Osta, da parte del Comando della Polizia Locale, riguardante la realizzazione della viabilità di progetto e i relativi parcheggi privati di uso pubblico facenti parte del suddetto Piano; a tal fine, con la su indicata nota, si *"consiglia"* di ridurre la larghezza dei marciapiedi, relativi alla nuova strada di PRG, da mt. 2,00 a mt. 1,50 a favore di una maggiore larghezza della carreggiata;
- Nota del 14.07.2015 prot. 16300 con la quale il Dirigente del Settore Urbanistica *"attesta"* che il Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata per il Comparto CPR/3 Tor Lupara – Via Settembrini, essendo un Piano Attuativo della Variante Generale al PRG approvato nel 1996 (Comune di Mentana) confermato dalla successiva Variante all'Hinterland delle zone B del PRG vigente approvata con D.G.R. n. 424/2009 e redatto ai sensi dell'art. 33 delle NTA vigenti, non è sottoposto alla VAS (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e della D.G.R. n. 169 del 05.03.2010 capoverso 1.3 *"Ambito di applicazione"* comma 5 lett.g) – lett h), in quanto: *"il Piano per dimensioni e tipologia non costituisce impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale nonché lo stesso non comporta varianti al PRG, inoltre tale Piano risulta compreso nei piani attuativi di cui all'art. 1 bis della L.R. 36/87;*
- Nota del 14.07.2015 prot. n. 16300 con la quale si comunica alla Regione Lazio *"l'attestazione"* di: *"non necessità di avvio procedura VAS"* del Piano di cui sopra, ai sensi della D.G.R. n. 169/2010 capoverso 1.3 comma 5 lettera g) lett. h) di cui sopra, in applicazione del comma 9: *"Tutti i casi di esclusione dalla procedura di VAS di cui alle lettere e) ad s) devono essere sempre comunicati dal Proponente e/o dall'Autorità Procedente all' Autorità Competente in materia di VAS". ;*
- Parere favorevole alla realizzazione dell'opera, rilasciato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio Prot. MBAC-SBA-LAZ con prot. n.14873 del 27.11.2012 pervenuto il 28.12.2012 prot. n. 31877, con il quale si richiede l'assistenza di un archeologo professionista nei lavori in corso d'opera per quanto concerne scavi e spostamento terra nel completamento dei lavori;

- Nota TERNA RETE ITALIA prot. TRISPARM/P20120001983 del 21.11.2012 pervenuta il 28.12.2012 prot. 31577 con la quale si comunica la presenza nell'area in oggetto di una fascia di rispetto all' Elettrodotto 150 Kv esistente (Smistamento Est – Salisano), pari ad una larghezza di mt. 34,00;
- Attestazione rilasciata da parte dell' ACEA ATO 2 S.p.A. relativa all'esistenza Opere di Urbanizzazione Primaria per il terreno in oggetto in data 30.05.2012 prot. 17873 pervenuta il 28.12.2012 prot. n. 31577;
- Note trasmesse al Gestore ACEA ATO 2 S.p.A in data 02.07.2014 con prot. 14373 (ricevuta il 03.07.2014) e successiva richiesta di sollecito del 13.01.2015 prot. 559 (ricevuta da Acea Ato 2 S.p.A il 14.01.2015) relative al rilascio del Nulla Osta Preventivo per il sistema idraulico previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete idrica – rete fognaria) da realizzarsi nel suddetto Piano CPR/3 Tor Lupara, ad oggi ancora non pervenuto;

#### **ATTESO:**

- che il Piano di Lottizzazione CPR/3 sito in località Tor Lupara - via Settembrini, non contiene le precise disposizioni *“plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive”* di cui all'art.23 comma 01 lett. b) del D.P.R. n.380/2001 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia”* e ss.mm.ii, e pertanto tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica previsti dal suddetto piano sono subordinati al rilascio del relativo Permesso di Costruire di cui all'art.10 comma.1 lett.a) del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.;

- della necessità di prendere atto e quindi approvare i nuovi elaborati integrati, in sostituzione di quelli approvati con DGC n. 20 del 12/10/2017; di seguito elencati:

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| • Schema di convenzione  | prot. 26025 del 15/07/2024 |
| • Schema Atto Unilaterale d'Obbligo                              | prot. 16193 del 30/04/2024 |
| • Relazione asseverate sulla legittimità degli edifici esistenti | prot. 6327 del 20/02/2024  |
| • Adeguamento CME 1 opere di urbanizzazione CPR3                 | prot. 26025 del 15/07/2024 |
| • Elenco prezzi CME 1  | prot. 26025 del 15/07/2024 |
| • Adeguamento CME 2 opere in copartecipazione CPR2               | prot. 26025 del 15/07/2024 |
| • Elenco prezzi CME 2  | prot. 26025 del 15/07/2024 |

#### **VISTI:**

- il D.Lgs. n° 267/2000 – *“Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali”*;
- il D.Lgs n° 33/2013 *“Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”* art. n. 39;
- il D.Lgs. N° 152/2006 *“Norme in materia ambientale”*;

- la “*Legge Urbanistica*” n° 1150 del 17.08.1942;
- il D.P.R. n° 380/2011 “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*”;
- la Legge Regionale n° 36/87 “*Norme in materia delle attività urbanistico – edilizia e snellimento delle procedure*” art. 1 bis;
- la Delibera di Giunta Regionale n° 424/2009 “*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*”;

#### **ACQUISITI:**

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

con voti unanimi

#### **DELIBERA**

1) - **Di prendere atto** della Determinazione Dirigenziale del Servizio Urbanistica n° 783 del 22/07/2024 con la quale è stata approvata la “Istruttoria tecnica per integrazione elaborati” emessa in data 16/07/2024 prot. 26161 redatta dal Settore Urbanistica al Piano di Lottizzazione Convenzionato del Comparto denominato “CPR/3” sito in località Tor Lupara Via Nomentana - Via L. Settembrini, nel rispetto delle prescrizioni ivi indicate;

2) - **Di approvare** gli elaborati integrativi di seguito elencati, in sostituzione di quelli approvati con DGC n. 20 del 12/10/2017:

- Schema di convenzione prot. 26025 del 15/07/2024
- Schema Atto Unilaterale d’Obbligo prot. 16193 del 30/04/2024
- Relazione asseverate sulla legittimità degli edifici esistenti prot. 6327 del 20/02/2024
- Adeguamento CME 1 opere di urbanizzazione CPR3 prot. 26025 del 15/07/2024
- Elenco prezzi CME 1 prot. 26025 del 15/07/2024
- Adeguamento CME 2 opere in copartecipazione CPR2 prot. 26025 del 15/07/2024
- Elenco prezzi CME 2 prot. 26025 del 15/07/2024

3) - Di prendere atto che, ai sensi dell’art.1 bis, della Legge Regionale n° 36 del 02.07.1987 “*Norme in materia delle attività urbanistico – edilizia e snellimento delle procedure*”, alle condizioni/prescrizioni di cui sopra, il Piano di Lottizzazione denominato “CPR/3 sito in località Tor Lupara- via Settembrini è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1 Inquadramento Urbanistico prot. 31577 del 28/12/2012;

Tav. 2 Stralcio catastale e aerofotogrammetrico, profili ante-operam, proprietà catastali,

dimostrazioni delle proprietà	prot. 31577 del 28/12/2012;
Tav. 3 Zonizzazione	prot. 31577 del 28/12/2012;
Tav. 4 Lottizzazione	prot. 31577 del 28/12/2012;
Tav. 5 Planimetria Generale – Tipologie Edilizie	prot. 31577 del 28/12/2012;
Tav. 6 Aree da cedersi	prot. 31577 del 28/12/2012;
Tav. 7 Opere di Urbanizzazione Primaria (pubbliche e private) da realizzare - (prot. 31577 del 28/12/2012 - agg. prot. 1518 del 26/01/2017);	
Tav. 8 Tutela e sviluppo del verde – Prestazione ambientale	prot. 31577 del 28/12/2012;
Tav. 9 Individuazione delle aree da cedersi e delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche da realizzare - (prot. 31577 del 28/12/2012 - agg. prot. 1518 del 26/01/2017);	

ATTI:

- Indagine Vegetazionale prot. 31577 del 28/12/2012;
- Indagine Geologica prot. 31577 del 28/12/2012;
- Analisi del territorio per l'individuazione di aree gravate da usi civici prot. 31577 del 28/12/2012;
- Relazione e Norme Tecniche di Attuazione (prot. 31577 del 28/12/2012 - agg. prot. 1518 del 26/01/2017);
- Schema di convenzione prot. 26025 del 15/07/2024
- Schema Atto Unilaterale d'Obbligo prot. 16193 del 30/04/2024
- Relazione asseverate sulla legittimità degli edifici esistenti prot. 6327 del 20/02/2024
- Adeguamento CME 1 opere di urbanizzazione CPR3 prot. 26025 del 15/07/2024
- Elenco prezzi CME 1 prot. 26025 del 15/07/2024
- Adeguamento CME 2 opere in copartecipazione CPR2 prot. 26025 del 15/07/2024
- Elenco prezzi CME 2 prot. 26025 del 15/07/2024
- Atti di Proprietà e Visure Catastali prot. 31577 del 28/12/2012;
- Atto costitutivo del "CONSORZIO MIRAMONTI" prot. 31577 del 28/12/2012;
- Documentazione fotografica prot. 31577 del 28/12/2012;
- Dichiarazione impegno cessione gratuita aree prot. 31577 del 28/12/2012;
- Dichiarazione circa il superamento delle barriere architettoniche prot. 31577 del 28/12/2012;
- Autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici del Lazio prot. 31577 del 28/12/2012;

4) - **Di stabilire** che l'attuazione del suddetto Piano di Lottizzazione è subordinato al recepimento delle prescrizioni di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n.20 del 12/10/2017 e di quelle

riportate nella nello Schema di convenzione e nello Schema di Atto d'Obbligo, nonché di disporre pertanto, che tutte le prescrizioni, osservazioni, pareri, nulla osta, dichiarazioni e/o attestazioni contenute nelle note di cui trattasi, dovranno essere oggetto di verifica sia 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;

5) - **Di dare atto** che le Opere di Urbanizzazione Primarie previste dal CPR/3 connesse con le opere facenti parte del Piano di Lottizzazione Convenzionato CPR/2 via Settembrini sono oggetto dello specifico Atto Unilaterale d'Obbligo prot. 16193 del 30/04/2024 che ne disciplina la realizzazione delle stesse secondo i progetti presentati;

6) - **Di autorizzare** il Dirigente del Settore Tecnico alla stipula della Convenzione Urbanistica con i Lottizzanti secondo lo "Schema" approvato con la presente Deliberazione;

7) - **Di autorizzare** il Dirigente del Settore Tecnico, contestualmente alla sottoscrizione della "Convenzione urbanistica", all'acquisizione al patrimonio comunale delle aree da cedersi a titolo di standard urbanistici e viabilità individuate nella Tav. 6 "*Aree da cedersi*" nel rispetto dei tempi e delle relative modalità di cessione stabilite dalla convenzione stessa;

8) - **Di dare atto** che a seguito del mancato rilascio del "Nulla Osta" da parte di ACEA ATO 2 S.p.A. relativo al Sistema Integrato (rete idrica – rete fognaria) previsto nel piano CPR/3 Tor Lupara, tale Nulla Osta dovrà essere presente agli atti prima del rilascio del previsto Permesso di Costruzione per le OO.UU. Primarie da realizzarsi nel suddetto Comparto;

9) - **Di stabilire** che le opere relative alla rete idrica e fognaria riferite al dal gestore del sistema idrico integrato, ACEA ATO 2 S.p.A., ai sensi dell'art. 157 del D. Lgs. 152/06 per il quale occorrerà stipulare apposita convenzione, nonché quelle ritenute indispensabili per il corretto sviluppo dell'insediamento de quo da parte degli enti/società di gestori di pubblici servizi, saranno valutate e approvate con specifico e successivo provvedimento autorizzativo;

10) - **Di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4 del D.lgs 267/2000.

COPIA

# COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

**Allegato alla Deliberazione n. 109 del 30/07/2024**

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

**OGGETTO:** CPR/3 VIA SETTEMBRINI LOCALITA' TOR LUPARA - ADEGUAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DELLA CONVENZIONE.

## **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 30-07-2024

**Il Responsabile del Servizio**  
F.to 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 30-07-2024

**Il Responsabile di Ragioneria**  
F.to CRISTINA LUCIANI

COPIA

# COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

Il Segretario Comunale  
F.to ROSSI FRANCESCO

Il Sindaco  
F.to PRESUTTI PIERO

-----  
Prot. N.

Il Sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

A T T E S T A

- Che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale il 01-08-2024 per rimanervi quindici giorni consecutivi (art.124, comma 1, T.U. 18.8.2000, n.267);
- Che contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio è stata trasmessa in elenco ai Capi Gruppo Consiliari in data 01-08-2024 (art. 125, T.U. 18.8.00, n. 267)

Dalla Residenza Comunale, li 01-08-2024

Il Segretario Comunale  
F.to FRANCESCO DR. ROSSI

-----  
Il Sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

A T T E S T A

Che la presente deliberazione, a seguito della comunicazione ai capi gruppo:

- è divenuta esecutiva il giorno 11-08-2024 decorsi dieci giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, T.U.267/2000)
- è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale, come prescritto dall'art. 124, comma 1, T.U. 267/2000, per quindici giorni consecutivi dal 01-08-2024 al 16-08-2024

Dalla Residenza Comunale, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
F.to FRANCESCO DR. ROSSI