



COMUNE DI FONTE NUOVA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Settore III - Servizio Urbanistica

Alla c.a. Ornato Fabio
Presidente del "CONSORZIO MIRAMONTI"
Via Monte Argentario n. 99
00013 Fonte Nuova (Roma)
consorziomiramonti@legalmail.it

AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE N. 1 DEL 06/06/2025

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Vista l'istanza di autorizzazione a lottizzare del 14/04/2025 prot. 16209 presentata da **Ornato Fabio**, nato a MENTANA (RM) il 25/06/1956 c.f. RTNFBA65R16F127E in qualità di legale rappresentante del **CONSORZIO MIRAMONTI** con sede in FONTE NUOVA (RM), via Monte Argentario n.99, c.f. 97647800586, in rappresentanza dei seguenti lottizzanti dei terreni facenti parte del Piano Urbanistico Attuativo denominato "CPR3Località Tor Lupara – Via Settembrini, distinti in Catasto al foglio n. 37 sez. Men p. p.lle 1294, 1103, 1298, 1289, 1300, 1101, 1105, 1107, 1109, 1374, 1375, 1376, 1377, 1314, 1315, 1316 e più precisamente da:

- **COERA S.R.L.** con sede in Fonte Nuova (RM) Via Monte Argentario n.99, c.f. 11915341009, Amministratore Unico ORNATO ENZO nato a Monterotondo (RM) il 18/07/1961;
- **SEFRA COSTRUZIONI S.R.L.** con sede a Fonte Nuova (RM) in Via Monte Argentario n.99, c.f. 09436341003, Amministratore Unico ORNATO ENZO nato a Monterotondo (RM) il 18/07/1961;
- **IMMOBILIARE XXV LUGLIO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA** con sede a Fonte Nuova (RM) Via Gramsci n.50, c.f. 06759410589, Amministratore Unico DI MARCO MATTEO, nato a Roma il 02/05/1986;
- **AURORA '92 – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**, con sede a Fonte Nuova (RM) in Via Panzini n.31, c.f. 04374041004, Amministratore Unico PRESUTTI TIZIANA, nata a Roma il 06/12/1969;

Visti gli atti allegati all'istanza di cui sopra;

Vista la Delibera di Giunta Regionale n. 424 del 29/05/2009 pubblicata con B.U.R.L. n.22 del 13.06.2009 – Supplemento Ordinario 101 – Approvazione Variante all'Hinterland delle zone "B" del Piano Regolatore Generale vigente;

Visto il DPR n. 380 del 06.06.2001;

Vista la L. 1150 del 17/08/1942 e ss.mm.ii;

Viste le norme urbanistiche vigenti;

Vista la Delibera della Giunta Comunale n. 20 del 12/10/2017, con la quale veniva approvato il Piano di Lottizzazione Convenzionata CPR 3, sito in località Tor Lupara – Via Luigi Settembrini ai sensi dell'art. 1 bis comma 1 della L. R. 36/87;

Visti i seguenti pareri e/o nulla osta acquisiti:

- 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;

Vista 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. 1 bis della L.R. 36/87;

Vista la Determinazione Dirigenziale n.11 del 21/05/2018 “Presa d’atto decorrenza termini dalla trasmissione alla regione Lazio degli atti del Piano di Lottizzazione Convenzionato CPR/3 località Tor Lupara – Via Settembrini” con la quale si prende atto della decorrenza dei termini di 60 giorni dalla data di trasmissione senza aver ricevuto osservazioni in merito;

Vista la Determina Dirigenziale n. 109 del 30/07/2024, avente ad oggetto “CPR/3 Via Settembrini località To Lupara – adeguamento opere di urbanizzazione primaria – autorizzazione alla stipula della Convenzione”

Visto l’Atto Unilaterale d’Obbligo, sottoscritto da Ornato Fabio in qualità di legale rappresentante del “consorzio Miramonti” alla presenza del Notaio casertano con atto rep. 104311 Racc. 48310, con il quale i lottizzanti si obbligano a realizzare tutte le opere necessarie alla urbanizzazione primaria anche parzialmente per quelle del Comparto confinante CPR2, come riportato sull’atto stesso;

Vista la Convenzione per l’attuazione del Comparto nel Comune di Fonte Nuova del 21/01/2025 emessa dal notaio dott. Raffaele Casertano denominata “Convenzione per l’attuazione del Comparto CPR3/ Tor Lupara – Via Settembrini, repertorio n.104312, sottoscritta da parte dei lottizzanti e dei contestuali atti di cessione delle aree pubbliche;

Vista la polizza fidejussoria a copertura delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare emessa dalla Cattolica Assicurazioni in data 11/12/2024 n. 732342128 per l’importo complessivo pari ad € 1.042.477,21

Vista la richiesta di integrazione documentale trasmessa dall’ufficio in data 24/04/2025 con prot.17797

Vista la documentazione integrativa pervenuta in data 05/05/2025 con prot. 18626 a firma del Tecnico Arch. Massimo Colasanto;

Vista l’autocertificazione antimafia a firma del sig. Ornato Fabio in qualità di presidente del “**CONSORZIO MIRAMONTI**” pervenuta in data 05/05/2025 prot. 18626;

Vista l’istruttoria effettuata in data 29/05/2025 prot. 22625 a firma del responsabile del procedimento Ing. Salvatore Ventriglia con la relativa proposta di provvedimento;

A U T O R I Z Z A

i seguenti nominativi:

- **CONSORZIO MIRAMONTI** con sede in FONTE NUOVA (RM), Via Monte Argentario n.99 c.f. 97647800586
- **ORNATO FABIO**, nato a MENTANA (RM) il 25/06/1956 c.f. RTNFBA65R16F127E in qualità di

legale rappresentante del CONSORZIO MIRAMONTI;

a lottizzare i terreni di cui al Piano Urbanistico Attuativo denominato "CPR/3 Località Tor Lupara – Via Settembrini distinti in Catasto al foglio n. 37 sez. Men p. p.lle 1294, 1103, 1298, 1289, 1300, 1101, 1105, 1107, 1109, 1374, 1375, 1376, 1377, 1314, 1315, 1316 ferme restando tutte le prescrizioni allegate ai pareri indicati nelle premesse che formano parte integrante del presente provvedimento. Inoltre dovranno rispettarsi le seguenti prescrizioni:

1. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere richiesto da parte dei lottizzanti, il prescritto permesso di costruire;
2. Le opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti dovranno essere completate entro 3 (tre) anni dalla data della presente autorizzazione, fatta eccezione per la posa del manto stradale che può essere rinviata alla fine della edificazione, così come previsto dall'art. 7 della citata convenzione.

Il presente **PERMESSO A LOTTIZZARE** è rilasciato sotto l'osservanza delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia di edilizia e urbanistica, di tutela dei beni culturali ed ambientali, di igiene, di polizia locale, di circolazione stradale, di sicurezza sul lavoro e nei cantieri temporanei.

Fonte Nuova, 12/06/2025

Il Dirigente del Settore III
Arch. Daniele Cardoli