

COPIA

# COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Atto Nr. **49**

del **24/09/2025**

### Oggetto:

APPROVAZIONE Piano di Lottizzazione Convenzionata CPR/4 sito in località Santa Lucia tra Via Campania e Via Emilia, ai sensi dell'art. 1 bis della L. R. 36/87

L'anno **duemilaventicinque**, il giorno **ventiquattro** del mese di **settembre**, alle ore **9,30** si è riunita la GIUNTA COMUNALE per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il **Sindaco Dott. Umberto Falcioni** che, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.

Partecipa il **Segretario Comunale Dott. FRANCESCO ROSSI**, incaricato della redazione del verbale.

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

|    |                  |             |          |
|----|------------------|-------------|----------|
| 1) | FALCIONI UMBERTO | Sindaco     | Presente |
| 2) | COLASANTI LORENA | Assessore   | Presente |
| 3) | VITELLI CECILIA  | Assessore   | Presente |
| 4) | FUGGI SILVIA     | Assessore   | Presente |
| 5) | GUCCINI MAURIZIO | Vicesindaco | Presente |
| 6) | CARRARINI DAVIDE | Assessore   | Presente |
| 7) | CHIARINELLI REMO | Assessore   | Presente |
| 8) | LAURENZI LIVIA   | Assessore   | Presente |

Presenti:**8** Assenti:**0**

Partecipa il Segretario Comunale **FRANCESCO ROSSI** nella sua qualità di **Segretario Comunale**.

# **COMUNE DI FONTE NUOVA**

## **(Città Metropolitana di Roma Capitale)**

### **LA GIUNTA COMUNALE**

#### **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 19/01/2024 con prot. 2194, è stata trasmessa la documentazione relativa all'esame ed approvazione della proposta di attuazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato CPR/4 sito in località Santa Lucia – Via Campania – Via Emilia
- in data 19/04/2024 con D.G.C. n.58 è stato ADOTTATO il Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato CPR/4 sito in località Santa Lucia – Via Campania – Via Emilia

Il lottizzante proprietario è il Sig.:

**Romanelli Aldo** Amministratore Unico della

Società Centro Sportivo Sorgente s.r.l.

Via delle Calle n. 34, 00012 Guidonia Montecelio (Roma)

Codice Fiscale/ Partita IVA = 12273291000

PEC: [3costruzioni\\_srl@legalmail.it](mailto:3costruzioni_srl@legalmail.it)

email: [grupporomanelli@gmail.com](mailto:grupporomanelli@gmail.com)

in qualità di proprietario al 100% dei terreni siti in Fonte Nuova in località Santa Lucia distinti al foglio catastale n° 41 particella 2355 e 3939 di cui 9705,23 mq interna al Comparto denominato CPR/4 di Santa Lucia – Via Campania – Via Emilia

#### **VISTA:**

- l'istanza presentata dal Signor Aldo Romanelli, in qualità di Amministratore Unico della Società Centro Sportivo Sorgente s.r.l., Via delle Calle n. 34, 00012 Guidonia Montecelio (Roma), in forza del titolo di proprietà redatto dal Notaio Valerio Tirone, (Rep. n. 55,467, Racc. n.22.946) pervenuto a questo ufficio con prot. 2194 del 19/01/2024 per la definizione del Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato CPR/4 sito in località Santa Lucia tra Via Campania – Via Emilia composta dai seguenti elaborati grafici e atti integrati come da protocolli riportati:

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| • Istanza   | prot. 2194 del 19/01/2024  |
| • Indagine vegetazionale                                | prot. 2194 del 19/01/2024  |
| • Relazione Geologica                                   | prot. 18888 del 05/05/2025 |
| • Titolo di proprietà                                   | prot. 2194 del 19/01/2024  |
| • Tav. A01 – Inquadramenti Cartografici                 | prot. 4676 del 07/02/2024  |
| • Tav. A02 – Zonizzazione                               | prot. 11440 del 26/03/2024 |
| • Tav. A03 – Planimetria generale e profili-ante operam | prot. 11440 del 26/03/2024 |
| • Tav. A04 – Planimetria generale e profili-post operam | prot. 39287 del 24/10/2024 |
| • Tav. A05.1 – OO.UU. Illuminazione pubblica            | prot. 39287 del 24/10/2024 |
| • Tav. A05.2 – OO. UU. Rete Fognaria e Acque meteoriche | prot. 18888 del 05/05/2025 |
| • Tav. A05.3 – OO.UU. Muri di confine                   | prot.13517del 11/04/2024   |
| • Tav. A06 – Tipologie edilizie                         | prot.11995 del 29/03/2024  |
| • NTA Norme tecniche di Attuazione                      | prot.13517del 11/04/2024   |
| • R01 - Relazione tecnica                               | prot. 47702 del 30/12/2024 |
| • R02 - Documentazione Fotografica                      | prot. 2194 del 19/01/2024  |
| • R05 - Attestazione Acea esistenza OO.UU.              | prot.12140 del 02/04/2024  |
| • R06 – Relazione illuminazione                         | prot. 39287 del 24/10/2024 |
| • R07 – Relazione acque nere                            | prot. 18888 del 05/05/2025 |
| • C01 – Computo metrico                                 | prot. 42231 del 15/11/2024 |
| • C01 – Analisi dei prezzi                              | prot. 39287 del 24/10/2024 |
| • C02 Computo metrico rete fognaria                     | prot. 18888 del 05/05/2025 |
| • Bozza Convenzione                                     | prot.12140 del 02/04/2024  |

- la Determinazione Dirigenziale n.947/2025 del 18/09/2025 di approvazione dell'istruttoria Tecnica per l'approvazione redatta dal Settore Urbanistica al Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato CPR/4 sito in località Santa Lucia, tra Via Campania e Via Emilia agli atti del Settore Tecnico al prot. 36940 del 15/09/2025

#### **CONSIDERATO:**

che sul Piano di Lottizzazione in oggetto **sono stati acquisiti i seguenti pareri**, autorizzazioni, nulla

osta e/o dichiarazioni:

- Esclusione VAS, Determinazione n.G14322 del 29/10/2024 con raccomandazioni prot. U. 1340594 del 30/10/2024 (nostro prot. 40210 del 30/10/2024);
- Parere favorevole ai sensi dell'art.89 DPR380/01 Fasc. 10625 A/89 prot. U.0704437 del 07/07/2025 (nostro prot. 28201 del 07/7/2025);
- ACEA ATO2 - Parere favorevole all'intervento con prescrizioni prot. 0507935/25 del 02/07/2025 (nostro prot. 27337 del 02/07/2025);

### **Pareri interni**

- Parere inesistenza Usi Civici, terreni liberi da Diritti Civici, rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune di Fonte Nuova con prot. 37597 del 27/09/2023
- Parere favorevole Polizia Locale prot. 23401 del 25/06/2024
- Parere favorevole con prescrizioni dei Lavori Pubblici settore III "Tecnico – urbanistico – Ambientale" prot. 47800 del 30/12/2024

### **ATTESO**

- che il Piano di lottizzazione denominato "CPR/4 Località Santa Lucia Via Campania – Via Emilia, 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'adozione della pianificazione urbanistica proposta per i terreni facenti parte del Piano di Lottizzazione denominato CPR/4 sito in località Santa Lucia di cui in oggetto, si procederà secondo quanto disciplinato dall' art.1 bis, della Legge Regionale n.36/87

### **VISTA:**

La Determinazione Dirigenziale n. 947 del 18/09/2025 di approvazione della Relazione Istruttoria redatta dall'Ufficio Urbanistica in data 15/09/2025 con prot. n° 36940

- 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**

- di APPROVARE, ai sensi dell'art.1 bis, della Legge Regionale n.36/87, il Piano di Lottizzazione

Convenzionata denominato CPR/4 sito in località Santa Lucia, tra Via Campania e Via Emilia, costituito dai seguenti elaborati grafici e atti amministrativi presentati nelle date e con i protocolli riportati:

|   |                            |
|---|----------------------------|
| • Istanza   | prot. 2194 del 19/01/2024  |
| • Indagine vegetazionale                                | prot. 2194 del 19/01/2024  |
| • Relazione Geologica                                   | prot. 18888 del 05/05/2025 |
| • Titolo di proprietà                                   | prot. 2194 del 19/01/2024  |
| • Tav. A01 – Inquadramenti Cartografici                 | prot. 4676 del 07/02/2024  |
| • Tav. A02 – Zonizzazione                               | prot. 11440 del 26/03/2024 |
| • Tav. A03 – Planimetria generale e profili-ante operam | prot. 11440 del 26/03/2024 |
| • Tav. A04 – Planimetria generale e profili-post operam | prot. 39287 del 24/10/2024 |
| • Tav. A05.1 – OO.UU. Illuminazione pubblica            | prot. 39287 del 24/10/2024 |
| • Tav. A05.2 – OO. UU. Rete Fognaria e Acque meteoriche | prot. 18888 del 05/05/2025 |
| • Tav. A05.3 – OO.UU. Muri di confine                   | prot.13517del 11/04/2024   |
| • Tav. A06 – Tipologie edilizie                         | prot.11995 del 29/03/2024  |
| • NTA Norme tecniche di Attuazione                      | prot.13517del 11/04/2024   |
| • R01 - Relazione tecnica                               | prot. 47702 del 30/12/2024 |
| • R02 - Documentazione Fotografica                      | prot. 2194 del 19/01/2024  |
| • R05 - Attestazione Acea esistenza OO.UU.              | prot.12140 del 02/04/2024  |
| • R06 – Relazione illuminazione                         | prot. 39287 del 24/10/2024 |
| • R07 – Relazione acque nere                            | prot. 18888 del 05/05/2025 |
| • C01 – Computo metrico                                 | prot. 42231 del 15/11/2024 |
| • C01 – Analisi dei prezzi                              | prot. 39287 del 24/10/2024 |
| • C02 Computo metrico rete fognaria                     | prot. 18888 del 05/05/2025 |
| • Bozza Convenzione                                     | prot.12140 del 02/04/2024  |

- di prendere atto della Determinazione Dirigenziale n. 947 del 18/09/2025 di approvazione dell'Istruttoria Tecnica redatta dal Settore Urbanistica in data 15/09/2025 con prot. n°36940 al Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato CPR/4 sito in località Santa Lucia, tra Via Campania e Via Emilia;

- di dare atto che il Piano di lottizzazione denominato "CPR/4, Località Santa Lucia, tra Via Campania e Via Emilia, 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;

-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 con l'ottenimento di tutti i pareri/nulla osta o altri atti di assenso necessari finalizzati all' Approvazione definitiva e relativa stipula della convenzione urbanistica tra le parti per l'attuazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato CPR/4 sito in località Santa Lucia tra Via Campania e Via Emilia;

-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. 49 del 24/09/2025**

**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/4 sito in località Santa Lucia tra Via Campania e Via Emilia, 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 22-09-2025

**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 23-09-2025

**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 FALCIONI UMBERTO

-----  
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 24-09-2025 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 24-09-2025 (art. 125, T.U. 18.8.00, n. 267)

Dalla Residenza Comunale, li 24-09-2025

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 04-10-2025 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 24-09-2025 al 09-10-2025

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

Il Segretario Comunale  
F.to FRANCESCO DR. ROSSI