



**COPIA**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE**

**DELIBERAZIONE N. 107**

In data: 08.09.2016

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELLA ZONA BM (VIA TIBERINA - VIA DELLE FELCIARE) AI SENSI DELL'ART. 1BIS DELLA L.R. 36/1987**

L'anno **duemilasedici** il giorno **otto** del mese di **settembre** alle ore **11.25**, nella sede comunale, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dallo Statuto Comunale, sono stati oggi convocati a seduta i componenti della **Giunta Comunale**.

All'appello risultano:

		Pres. Ass.
FERILLI OTTORINO	SINDACO	Presente
SANTONASTASO DAVIDE	VICE SINDACO	Assente
SANTARELLI NICOLA	ASSESSORE	Presente
PEZZOLA ELEONORA	ASSESSORE	Presente
IANNUCELLI VITTORIA	ASSESSORE	Presente
MATTEI ELENIO	ASSESSORE	Presente

Totale presenti 5

Totale assenti 1

Assiste il Segretario Comunale Sig. **DOTT. MARIO ROGATO** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **OTTORINO FERILLI** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**Il Responsabile del servizio**

Visto l'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000;

**Riscontratane la regolarità tecnica**

Esprime il seguente parere FAVOREVOLE

Data: 06/09/2016

Il Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo del Territorio  
**F.to Curcio Giancarlo**

**Il Responsabile del servizio**

Visto l'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000;

**Riscontratane la regolarità contabile**

Esprime il seguente parere FAVOREVOLE

Data: 07/09/2016

Il Responsabile del Settore I Amministrativo-Finanziario  
**F.to Dott. Francesco Fraticelli**

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- Il Comune di Fiano Romano è dotato di Piano Regolatore Generale approvato (in variante generale) con DGR n. 316 del 8/7/2011, fatte salve successive varianti puntuali;
- Il PRG individua, in località Via Tiberina / Via delle Felciare la Zona BM, disciplinata dall'art. 32 lett. d) delle Norme Tecniche di Attuazione;
- L'attuazione di detta Zona BM è prevista tramite PUA (Piano Urbanistico Attuativo);
- Con note prott. 23523 del 29/7/2016 e 25595 del 23/8/2016, la totalità dei proprietari degli immobili ricompresi nel perimetro della Zona BM ha presentato una proposta di PUA, da approvare come lottizzazione convenzionata, ex art. 28 della L. 1150/1942, composta dai seguenti elaborati:
  - Relazione Tecnica;
  - Norme Tecniche di Attuazione;
  - Tav. 1 – Inquadramento Urbanistico;
  - Tav. 2 – Rilievo su base catastale e piano quotato;
  - Tav. 3 – Modifiche ex art. 1bis comma 2 L.R. 36/1987;
  - Tav. 4 – Individuazione dei comparti e consistenze edilizie;
  - Tav. 5 – Zonizzazione;
  - Schema di convenzione;
  - Elaborati geologico – vegetazionali;
- La L.R. 36/1987 disciplina le modalità di approvazione dei piani urbanistici attuativi; in particolare, l'art. 1bis comma 1 prevede che:
  - *1. I piani attuativi e i programmi urbanistici comunque denominati, conformi allo strumento urbanistico generale, anche qualora contengano le modifiche di cui al comma 2 o l'individuazione delle zone di recupero di cui all'articolo 27 della l. 457/1978, purché anch'esse conformi allo strumento urbanistico generale, sono approvati dalla giunta comunale previa adozione, pubblicazione e trasmissione alla Regione dello stesso piano attuativo e del programma urbanistico comunque denominato. La giunta comunale, con la deliberazione di approvazione del piano attuativo e del programma urbanistico comunque denominato, autorizza l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l'utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizza la stipula della convenzione.*

- La citata proposta di PUA è stata redatta in conformità allo strumento urbanistico generale (PRG) a meno di alcune modifiche ricadenti tra le fattispecie previste dall'art. 1 bis comma 2 della L.R. 36/1987; tali modifiche si sono rese necessarie poichè il perimetro di intervento, delineato dal PRG vigente, non risulta coerente con l'attuale assetto della proprietà e con lo stato dell'edificato, per come si è configurato nei decenni scorsi;
- Dette modifiche consistono in:
  - Un adeguamento di limitata entità del perimetro del piano, al fine di renderlo congruente con lo stato dei luoghi e delle proprietà; detta modifica è riconducibile a quelle previste dall'art. 1bis comma 2 lett. n), ossia *“l'adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al perimetro del piano o del programma”*;
  - Il diverso posizionamento della nuova viabilità, il cui tracciato, previsto dal PRG vigente, è incompatibile con l'attuale posizionamento di diversi fabbricati; detta modifica è riconducibile a quelle previste dall'art. 1bis comma 2 lett. o), ossia *“la modifica alla viabilità primaria e secondaria per la parte che interessa il comprensorio oggetto dello strumento attuativo o del programma, a condizione che le modifiche alla stessa apportate non compromettano l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale per la parte esterna al comprensorio medesimo e non mutino le caratteristiche della viabilità fissate da dette previsioni”*;
  - la redistribuzione della superficie per verde pubblico (zona F1 di PRG) di estensione pari a circa 1.490 mq, che è attualmente prevista in un lotto già compromesso; detta modifica è riconducibile a quelle previste dall'art. 1bis comma 2 lett. i), ossia *“la diversa dislocazione, entro i limiti del 20 per cento, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e senza la riduzione degli standard urbanistici”*;
- Il PUA, intervenendo su di un contesto prevalentemente urbanizzato ed edificato, è sostanzialmente finalizzato al recupero urbanistico, attraverso interventi di riconfigurazione del patrimonio edilizio esistente e individua nello strumento del Permesso di costruire convenzionato, ex art. 28-bis del DPR 380/2001, il mezzo attraverso il quale disciplinare gli interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia nei diversi comparti individuati dal PUA stesso (4 comparti coincidenti con le quattro diverse proprietà); per gli interventi edilizi che comportano sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica, il ricorso al Permesso di costruire convenzionato, è, in tal senso, obbligatorio e, attraverso l'attuazione delle previsioni dei permessi di costruire convenzionati nei diversi comparti, sarà pertanto possibile dare corso ad interventi di trasformazione urbana, in cui le opere di interesse privato saranno contestualmente realizzate alle opere di urbanizzazione previste dal PUA;
- L'art. 28 della L. 1150/1942, di disciplina delle lottizzazioni convenzionate, prevede, peraltro, in forza delle modifiche introdotte dal DL 133/2014, quanto segue: *“ ... L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al presente articolo ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento ... ”*;
- Il DPR 380/2001 (testo unico edilizia) dispone, riguardo i permessi di costruire convenzionati, all'art. 28-bis, quanto segue:
  - *1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato*

- 2. *La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.*
- 3. *Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione: a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori; b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163; c) le caratteristiche morfologiche degli interventi; d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.*
- 4. *La convenzione puo' prevedere modalita' di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.*
- 5. *Il termine di validita' del permesso di costruire convenzionato puo' essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.*
- 6. *Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato e' quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.*
- In merito alle competenze riguardo l'approvazione dei permessi di costruire convenzionati, la recentissima L.R. 12/2016 ha introdotto l'art. 1-ter nella L.R. 36/1987, il quale dispone che:
  - 1. *L'accertamento delle condizioni per l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis, comma 1, del d.p.r. 380/2001 è effettuato dalla Giunta comunale.*
  - 2. *La convenzione di cui all'articolo 28 bis, comma 2, del d.p.r. 380/2001 è approvato dalla Giunta comunale.*

Considerato che:

- Il PUA in questione è meritevole di approvazione, in quanto costituisce attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale;
- Le previsioni del PUA rispondono, peraltro, all'interesse pubblico, in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ivi previste, a carico dei privati, e in ordine alla possibilità di porre in essere interventi di ristrutturazione urbanistica, in un'area strategica del territorio fianese, attualmente caratterizzata da usi incongrui e dalla presenza di un patrimonio edilizio in prevalenza degradato;

Visti gli elaborati del PUA, con particolare riguardo allo schema di convenzione per l'attuazione delle previsioni dei Permessi di Costruire convenzionati;

Riconosciuta, per quanto premesso, la competenza della Giunta Comunale in merito all'approvazione del PUA ed in merito all'autorizzazione alla stipula delle convenzioni relative ai permessi di costruire ex art. 28-bis del DPR 380/2001;

Dato atto che, con riferimento all'ottenimento dei pareri necessari all'approvazione del Piano di Recupero:

- Con missiva prot. 25666 del 24.08.2016 inviata all'Area Regionale Difesa del Suolo, pervenuta alla stessa in data 26.08.2016, è stata formulata la necessaria richiesta di parere geologico – vegetazionale ai sensi dell'art. 89 DPR 380/01 e della DGR 2649/99;

- Con riferimento alle “Disposizioni operative in merito alle procedure di VAS” approvate con D.G.R. 169/2010, il PUA non è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica in quanto non comporta variante al PRG (rif. punto 1.3 comma 5 lett. h delle citate disposizioni operative); a tal riguardo, con nota n. 26402 del 2/9/2016, trasmessa a mezzo PEC, si è provveduto, ai sensi del punto 1.3 comma 9 delle richiamate “Disposizioni”, ex DGR 169/2016, a comunicare quanto detto all’Area Regionale competente in materia di VAS;
- Si è potuta accertare l’inesistenza di terreni gravati da usi civici nell’area di intervento del Piano di Recupero, attraverso la consultazione dell’analisi territoriale e della relativa cartografia, redatta, ai sensi dell’art. 3 della L.R. 1/1986 e ss.mm.ii, dal perito demaniale Dott. Agr. Coriolano Valeriani e approvata con Del. C.C. n. 20 del 20.05.2014;
- Il perimetro del PUA non comprende beni paesaggistici;

Vista la L. 1150/1942;

Vista la L.R. 38/1999;

Vista la L. 47/1985;

Vista la L.R. 36/1987;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Visto lo Statuto Comunale;

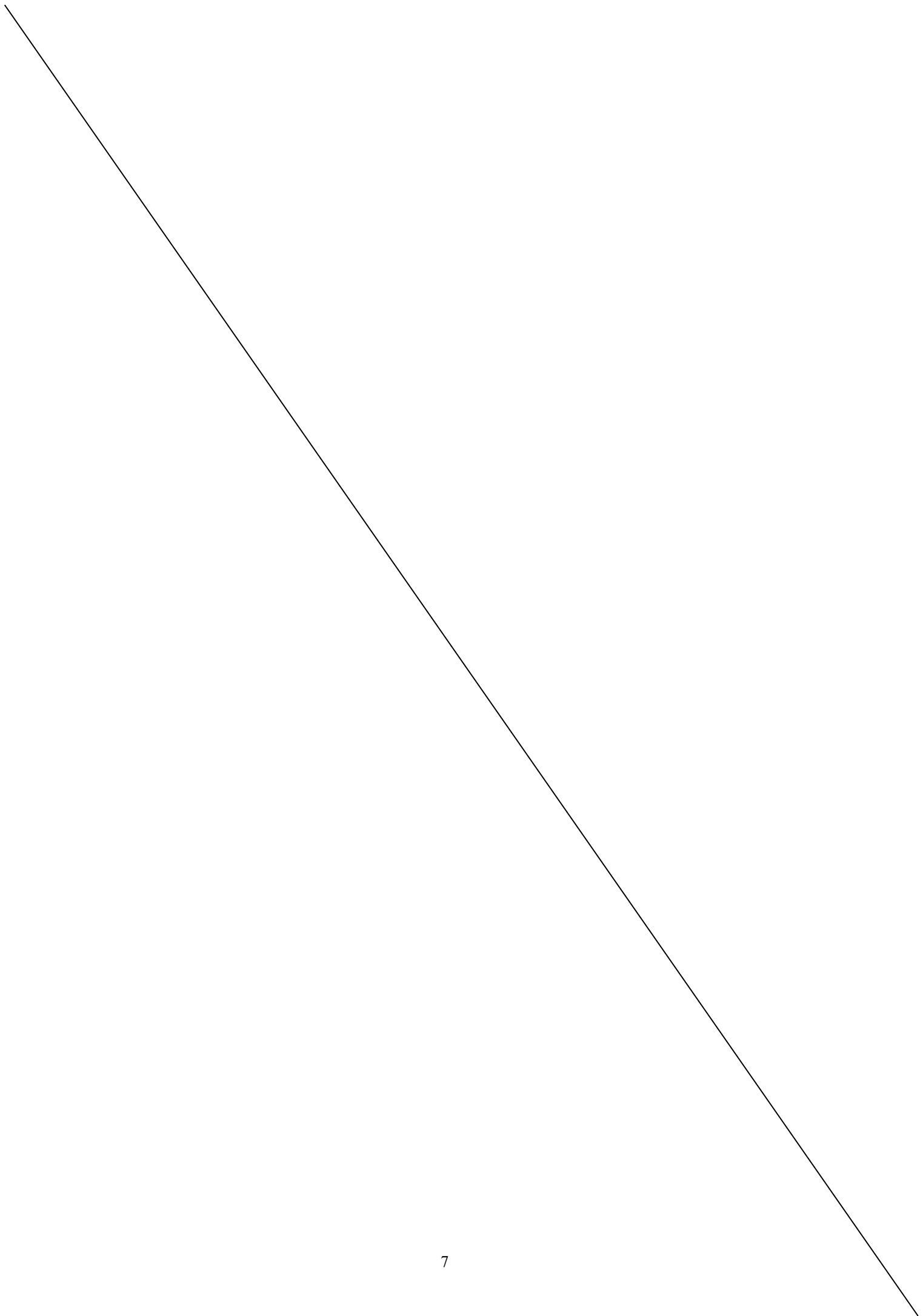
Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e finanziaria dai responsabili dei servizi interessati ai sensi dell’art. 49 del D. Lgs 267/2000;

Con voti unanimi espressi nelle forme di legge

### **DELIBERA**

- Di approvare, ai sensi dell’art. 28 della L. 1150/1942 e dell’art. 1bis comma 1 della L.R. 36/1987, in conformità al vigente P.R.G., il “Piano Urbanistico Attuativo della Zona BM” costituito dai seguenti elaborati, inviati dai proprietari con note prott. 23523 del 29/7/2016 e 25595 del 23/8/2016 e conservati agli atti del Servizio Urbanistica:
  - Relazione Tecnica;
  - Norme Tecniche di Attuazione;
  - Tav. 1 – Inquadramento Urbanistico;
  - Tav. 2 – Rilievo su base catastale e piano quotato;
  - Tav. 3 – Modifiche ex art. 1bis comma 2 L.R. 36/1987;
  - Tav. 4 – Individuazione dei comparti e consistenze edilizie;
  - Tav. 5 – Zonizzazione;
  - Schema di convenzione;
  - Elaborati geologico – vegetazionali;

- Di stabilire: che il PUA sarà effettivamente esecutivo successivamente all'ottenimento del parere geologico positivo, ex. art. 89 DPR 380/2001, già richiesto alla competente Area della Regione Lazio con nota prot. 25666 del 24.08.2016; che, in tal senso, il Responsabile del Servizio Urbanistica potrà, con apposita Determinazione, prendere atto dell'intervenuta esecutività del PUA, successivamente all'ottenimento del parere geologico positivo;
- In merito ai contenuti del PUA, secondo quanto previsto dall'art. 1bis comma 1 della L.R. 36/1987:
  - Di autorizzare l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici (n. 3 aree di verde pubblico nei comparti A e C) e per la realizzazione della nuova viabilità;
  - Di dare atto che per la realizzazione degli interventi saranno dovuti gli oneri concessori da determinarsi secondo le tabelle vigenti, fatta salva la possibilità di scomputo (parziale o totale) dei soli oneri di urbanizzazione primaria, per la realizzazione delle corrispondenti opere (viabilità, parcheggi e verde pubblico), comprese nei diversi comparti edificatori;
  - Di dare atto che le opere di urbanizzazione, previste dal PUA, consistono: nella parte prevalente della nuova viabilità secondaria di connessione tra Via delle Felciare e Via Tiberina, in 3 aree di verde pubblico nei comparti A e C e in un piccolo parcheggio lungo Via delle Felciare, da realizzarsi in corrispondenza di un reliquato stradale di proprietà comunale;
  - Di dare atto che i progetti esecutivi di dette opere di urbanizzazione dovranno essere redatti, in sede di richiesta di permesso di costruire convenzionato, in conformità con quelli (di carattere preliminare) contenuti negli elaborati approvati con la presente deliberazione;
  - 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;
- Di accertare che le esigenze di urbanizzazione, in ciascuno dei comparti, potranno essere soddisfatte mediante rilascio di permessi di costruire convenzionati, ex art. 28-bis del DPR 380/2001, così come specificatamente previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUA;
- Di approvare, a tal fine, lo Schema di Convenzione, compreso tra gli elaborati del PUA, e di autorizzare il Responsabile del Servizio Urbanistica alla stipula delle convenzioni stesse, necessarie per il rilascio dei permessi di costruire, ex art. 28-bis del DPR 380/2001, relativi ai diversi comparti individuati dal PUA;
- Di dare atto che il presente provvedimento sarà presente all'albo pretorio online e sul sito comunale nella sezione Amministrazione Trasparente - Provvedimenti organi di indirizzo politico - Provvedimenti;



Letto, approvato e sottoscritto:

**IL PRESIDENTE**  
**F.to OTTORINO FERILLI**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**F.to DOTT. MARIO ROGATO**

-----  
La presente deliberazione viene trasmessa all'Ufficio di Segreteria affinché se ne curi la pubblicazione all'albo pretorio online del sito istituzionale di questo Comune

Addì \_\_\_\_\_ **IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**F.to DOTT. MARIO ROGATO**  
-----

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

- ☐ Pubblicata all'albo pretorio online del sito istituzionale di questo Comune [www.comune.fianoromano.rm.it](http://www.comune.fianoromano.rm.it) (art. 32, c.1, L.69 del 18/06/2009) per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.
- ☐ Trasmessa in elenco ai capigruppo (elenco N. \_\_\_\_\_ Prot. N. \_\_\_\_\_ 0)
- ☐ Trasmessa alla Prefettura (elenco N. \_\_\_\_\_).

Addì . . . **IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE**  
**F.to**

-----  
**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data . . .

- ☐ Perchè dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.
- ☐ Per il decorso termine di 10 gg. dalla pubblicazione ai sensi e per gli effetti del 3° comma dell'art. 134, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.

Addì \_\_\_\_\_ **IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**F.to DOTT. MARIO ROGATO**

-----  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO

ADDI' .....

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**DOTT. MARIO ROGATO**