



## DETERMINAZIONE del Responsabile del Servizio

P.E.G. N. 6

Attività Produttive

Determinazione n° 54

N° progressivo generale 1345  
In data 13.10.2022

### OGGETTO:

**PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 8 DPR 160/2010 IN VARIANTE AL PRG PER UN INTERVENTO EDILIZIO DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE ADIBITO A COMUNITÀ ALLOGGIO PER ANZIANI DENOMINATO CASA DEL SORRISO IN AMPLIAMENTO ALL'EDIFICIO ESISTENTE. CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA EX ART. 14, C.2, LEGGE N. 241/1990 - FORMA SIMULTANEA E MODALITÀ SINCRONA**

### IL DIRIGENTE DEL SETTORE I

**Premesso** che dal 01.01.2015 è entrata in vigore la nuova contabilità armonizzata di cui al D.Lgs. 23 giugno 2011 n. 118, integrato e modificato dal D.Lgs. 10 agosto 2014 n. 126;

**Richiamata** la deliberazione n. 38 del 30/05/2022 con cui il Consiglio Comunale ha approvato il bilancio di previsione finanziario 2022 - 2024 della nota integrativa e del Piano degli indicatori e dei risultati attesi di Bilancio (Bilancio armonizzato di cui all'allegato 9 del D.Lgs 118/2011);

### Dato atto:

- che** con deliberazione n. 116 del 30/08/2022, la Giunta ha approvato il Piano Esecutivo di Gestione e Piano degli Obiettivi 2022-2024, attribuendo le risorse ai Dirigenti ed ai Responsabili dei Servizi, al fine di conseguire gli obiettivi contenuti nel Piano;
- **che** con Decreto Sindacale n. 15 del 08/10/2021 è stato conferito al Dott. Vito Dionisi l'incarico di Dirigente del Settore I – Amministrativo Finanziario;
- **che** al Dirigente del Settore I Amministrativo Finanziario è stata affidata la responsabilità della esecuzione del Piano Esecutivo di Gestione – P.E.G. n.° 6 per l'esercizio 2022 denominato “Servizi demografici e Attività Produttive”, in relazione al disposto dell'art. 107 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

- **che** con atto dirigenziale n 26326 del 29/08/2022 è stato conferito al Dott. Giovanni Cavallini l'incarico di Responsabile del Servizio titolare di posizione organizzativa per la gestione dei Servizi Demografici e Attività Produttive nell'ambito del Settore I;

**Premesso** che con missiva prot. 15295 del 25/05/2021, la società Diamante srls, gestore dell'immobile residenziale adibito ad alloggio per anziani denominato "*Casa del Sorriso*" sito in via Capocroce – angolo via Belvedere distinto al N.C.E.U. al F. 21 par. 132 SUB. 505, d'intesa con la proprietà, società Colfiorito75 spa, ha formulato una istanza, corredata di elaborazioni progettuali, finalizzata all'ottenimento di un parere preliminare di fattibilità, sul progetto di ampliamento della struttura alloggiativa attraverso l'edificazione di una pertinenza, in adiacenza all'edificio esistente, e in particolare, riguardo l'ammissibilità del progetto, in ordine ad un procedimento di variante al PRG ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010;

**Richiamata** la Deliberazione della Giunta Comunale n. 123 del 10/12/2021 avente ad oggetto: "*Indirizzi riguardo la richiesta di ampliamento di un fabbricato residenziale adibito ad alloggio per anziani 'Casa del Sorriso' in variante al PRG ai sensi dell'art 8 del DPR 160/2010*", con la quale l'amministrazione comunale:

- ha preso atto della proposta preliminare d'intervento, riguardante l'ampliamento dell'attività alloggiativa "*Casa del sorriso*" attraverso la realizzazione di un corpo in adiacenza al fabbricato attuale;
- ha constatato che l'intervento proposto in variante al PRG, ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001 e dalla DCC 76/2011, è soggetto alla corresponsione, in aggiunta agli oneri ordinari (Bucalossi), di un contributo straordinario di urbanizzazione pari al 50% del maggior valore generato dalla variazione del PRG, pari a € 5.950,00;
- ha demandato al Responsabile del SUAP l'attivazione, a seguito di formale e completa istanza, delle procedure di variante semplificata al PRG, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010;

**Verificato** che sussistono i presupposti per far ricorso al procedimento in essere (variante puntuale al PRG ex art. 8 DPR 160/2010), in quanto trattasi di un intervento finalizzato all'ampliamento dell'area dell'attività produttiva all'interno della superficie fondiaria del lotto;

**Visto** che è stata presentata istanza di provvedimento unico per l'intervento in oggetto, ai sensi degli artt. 7 e 8 DPR 160/2010 e dell'art. 20 DPR 380/2001, in data 28/04/2022 acquisita al SUAP con prot. REP\_PROV\_RM/RM-SUPRO/0023836 ed assunta agli atti del protocollo comunale con n. 13043 in data 28/04/2022;

**Tenuto conto** che il DPR 160/2010, art. 8, individua lo scrivente Ente quale amministrazione titolare della competenza sul procedimento in oggetto e il Responsabile del SUAP quale soggetto competente alla gestione del procedimento stesso;

**Considerato** che la conclusione positiva del procedimento è subordinata all'acquisizione dei più pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, resi dalle amministrazioni in indirizzo;

**Considerato** che sussistendo condizioni di particolare complessità sulla determinazione da assumere a conclusione del procedimento tali da comportare variante degli strumenti urbanistici, e che a ragione di ciò si è ritenuto di procedere direttamente con l'indizione della conferenza di

servizi in forma simultanea, in modalità sincrona e in via telematica, ai sensi degli artt. 14-bis, comma 7, e 14-ter della legge 241/1990 e s.m.i.;

**Tenuto conto** dello svolgimento della conferenza decisoria in forma simultanea e modalità sincrona indetta con comunicazione prot. n. 13556 del 03/05/2022, alla quale sono state regolarmente invitate le amministrazioni di seguito elencate:

- Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;
- Regione Lazio - Direzione Regionale lavori pubblici, stazione unica appalti, risorse idriche e difesa del suolo - Servizio geologico e sismico regionale;
- ASL Roma 4.

**Visti** i verbali delle riunioni svolte in modalità telematica:

1. Verbale n. 1 relativo alla riunione del 09/06/2022;
2. Verbale n. 2 relativo alla riunione del 01/08/2022;
3. Verbale n. 3 relativo alla riunione del 07/09/2022;

**Vista** la richiesta di integrazioni del Dipartimento di Prevenzione della ASL Roma 4 trasmessa con nota prot. 38274 del 02/08/2022, acquisita dall'Ente in data 02/08/2022 con prot. 23953;

**Viste** le integrazioni documentali trasmesse dal tecnico delegato dalla società proponente, al fine di superare le criticità emerse durante le riunioni e in risposta alla richiesta della ASL:

- in data 07/07/2022 con protocollo REP\_PROV\_RM/RM-SUPRO 0040272;
- in data 13/07/2022 con protocollo REP\_PROV\_RM/RM-SUPRO 0041929;
- in data 09/08/2022 con prot. REP\_PROV\_RM/RM-SUPRO/0048141.

**Considerato** che, è stata prodotta dell'amministrazione comunale la seguente documentazione:

- Comunicazione esclusione della procedura di VAS (punto 9. Allegato DGR 169/2010) trasmessa con prot. n. 9175 del 23/03/2022 agli enti di competenza;
- Attestazione di inesistenza usi civici trasmessa alla Direzione regionale agricoltura, promozione della filiera e della cultura del cibo, caccia e pesca, foreste - Area Affari generali e Usi civici con prot. n. 13258 del 02/05/2022;
- Nota avente ad oggetto: Chiarimenti riguardo la sussistenza dei requisiti di applicabilità dell'art. 8 DPR 160/2010 per ampliamento attività produttiva esistente trasmessa con prot. n. 19864 del 27/06/2022;
- Attestazione inesistenza di aree specifiche per la destinazione di Comunità alloggio per anziani prot. n. 24463 del 08/08/2022;

**Visto** che sono stati acquisiti i seguenti pareri, allegati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione:

- parere favorevole con prescrizioni dai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 2649/1999 prot. 0488492 del 18/05/2022 da parte dell'Area Tutela territorio – Servizio Geologico e sismico regionale;
- nulla osta alla realizzazione dell'intervento ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1/1986 dalla competente Area Affari Generali e Usi Civici - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste, prot. 0582565 del 14.06.2022;
- parere igienico - sanitario favorevole da parte dell'ASL Roma 4 - protocollo n. 0041034/2022 del 23/08/2022 - ed acquisito dall'Ente in data 23.08.2022 con prot. n. 25820;
- parere favorevole con prescrizioni espresso dalla Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica,

Copianificazione Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana, nota prot. n. 946218 del 30/09/2022;

**Visto** il parere unico regionale favorevole (prot. n. 949473 del 30/09/2022) acquisito agli atti del comune in data 03/10/2022 con prot. n. 30582, rilasciato ai sensi dell'art. 86 del R.R. n. 1 del 06/09/2002 dall'arch. Maria Luisa Salvatori, in qualità di Rappresentante Unico Regionale;

**Considerato** che gli atti relativi alla suddetta variante puntuale sono stati depositati per 30 giorni consecutivi negli Uffici comunali, secondo quanto disposto dalle norme di legge, e che il relativo avviso di deposito è stato:

- Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 43 del 19/05/2022;
- Affisso all'albo pretorio comunale per 30 giorni naturali e consecutivi;
- Affisso mediante manifesti nei maggiori luoghi pubblici del Comune;

**Rilevato** che nei 30 giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito, non sono pervenute osservazioni;

**Preso atto** con Determinazione Dirigenziale n. 358 del 21/07/2022 dell'assenza di osservazioni al procedimento ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 in variante al PRG in oggetto;

**Rilevato** che il rilascio del titolo edilizio ai sensi dell'art.7 del DPR 160/2010, resta subordinato alla conclusione dell'iter di approvazione della variante allo strumento urbanistico da parte del Consiglio Comunale;

**Visto** il DPR 160/2010;

**Visto** il DPR 380/2001;

**Vista** la L. 833/1978;

**Vista** la L. 241/1990;

**Vista** la L. 1150/1942;

**Visto** il Dlgs. 267/2000;

**Visto** il PRG vigente;

**Vista** la DGC n. 123/2021;

Tenuto conto delle motivazioni sopra richiamate;

## **DETERMINA**

1. **la conclusione positiva della conferenza di servizi** ex art.14-quater, legge n. 241/1990, per il *“Procedimento ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 in variante al PRG per un intervento edilizio di un fabbricato residenziale adibito a comunità alloggio per anziani denominato Casa del Sorriso in ampliamento all'edificio esistente”* come sopra indetta e svolta, che sostituisce ad ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni e servizi pubblici interessati.

2. di trasmettere in via telematica la presente determinazione alle amministrazioni ed ai soggetti che per legge sono intervenuti nel procedimento, ed ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti, ai loro rispettivi indirizzi;
3. di dare atto che gli atti inerenti il presente procedimento saranno sottoposti alla ratifica del consiglio comunale nella prima seduta utile, come disposto all'art. 8 del DPR 160/2010;
4. di dare atto che il rilascio del titolo edilizio ai sensi dell'art. 7 del DPR 160/2010, resta subordinato alla conclusione dell'iter di approvazione della variante allo strumento urbanistico da parte del Consiglio Comunale;
5. di dare atto, ai sensi dell'art. 5 della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., il Responsabile del procedimento è il Dott. Giovanni Cavallini;
6. di dare atto che il presente provvedimento sarà pubblicato all'albo pretorio online e sul sito comunale nella sezione Amministrazione Trasparente.
7. di dare atto che con la sottoscrizione della presente determina il sottoscritto Dirigente rilascia il parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000;

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso davanti al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni dalla notifica del presente atto ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni.

Gli atti inerenti il procedimento sono pubblicati sul sito istituzionale del comune di Fiano Romano, accessibili secondo le modalità ed i limiti previsti dalle vigenti norme in materia di accesso ai documenti amministrativi.

Il Dirigente del Settore I  
Amministrativo-Finanziario  
Dott. Vito Dionisi

**Data**  
**13.10.2022**

=====

Copia della presente è stata pubblicata all'Albo dell'Ente dal 13.10.2022 e così per 15 giorni consecutivi al n. 0 registro pubblicazioni

=====



DIREZIONE REGIONALE  
LAVORI PUBBLICI, STAZIONE UNICA APPALTI, RISORSE IDRICHE E DIFESA DEL SUOLO  
AREA TUTELA DEL TERRITORIO  
SERVIZIO GEOLOGICO E SISMICO REGIONALE

Fasc. 10285/A13

Alla c.a. del RUR arch. Maria Luisa Salvatori  
Area Urbanistica, Copianificazione e  
Programmazione negoziata: Roma Capitale e  
Città Metropolitana di Roma Capitale della  
Direzione Regionale per le Politiche Abitative  
e la Pianificazione Territoriale, Paesistica  
Sede

All'Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione,  
Conferenze di Servizi  
sede

Oggetto: Comune di Fiano Romano – Intervento edilizio di ampliamento di un fabbricato residenziale adibito a Comunità alloggio per anziani denominata “Casa del Sorriso”, in variante al PRG ai sensi dell’art. 8 del DPR 160/2010 - (rif. conferenza di servizi interna 014/2022)

VISTO l’art. 89 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;

VISTA la D.G.R.L. 2649/1999 “Linee guida e documentazione per l'indagine geologica e vegetazionale estensione dell’applicabilità della legge n. 64 del 02/02/1974”;

VISTE la D.G.R.L. n. 387 del 22/05/2009 e la D.G.R.L. n. 835 del 03/11/2009, con le quali è stata adottata la “Nuova classificazione sismica del territorio della Regione Lazio, in applicazione all’OPCM 3519/06 e alla DGR 766/2003”;

VISTA la DGR n. 545 del 26 novembre 2010, riguardante le “Linee guida per l’utilizzo degli indirizzi e dei criteri generali per studi di Microzonazione Sismica nel territorio della Regione Lazio di cui alla DGR Lazio n. 387 del 22 maggio 2009. Modifica della DGR n. 2649/1999”;

VISTA la D.G.R.L. n. 387 del 22/05/2009 “Modifica della Deliberazione di Giunta regionale 23 luglio 2019, n. 493. Sostituzione dell'allegato A rubricato "Elenco delle strutture in Classe d'uso IV (Strategiche) e in Classe d'uso III (Rilevanti)";

VISTA la richiesta di parere avanzata dal comune di Fiano Romano con prot. n° 3556 del 03/05/2022;

Vista la nota n°0478251 del 16/05/2022 dell'Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi;

CONSIDERATO che l'insieme degli elaborati progettuali presentati forniscono gli elementi utili a esprimere il parere di specifica competenza;

Tenuto conto in particolare delle conclusioni della relazione geologica [...] *Per quanto attiene la geomorfologia dell'area, non sono da segnalare elementi critici inerenti la stabilità [...]*

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO ai fini della valutazione di fattibilità dell'intervento nei riguardi dell'assetto geomorfologico del sito d'intervento;

si esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 2649/1999 al progetto "Intervento edilizio di ampliamento di un fabbricato residenziale adibito a Comunità alloggio per anziani denominata "Casa del Sorriso", in variante al PRG, nel comune di Fiano Romano (RM), con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica e vegetazionale che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;
- sia migliorata la regimazione delle acque di ruscellamento superficiale al fine di evitare fenomeni di erosione nella scarpata artificiale presente;
- in fase di progetto esecutivo sia eseguito uno studio di Risposta sismica Locale (RSL);
- Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l'utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;
- Siano adottate opere di sostegno provvisori, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e, sul fronte degli scavi o versanti artificiali, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;
- Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente;
- Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;
- Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni.

Il responsabile del procedimento

CATALANO GIACOMO  
2022.05.18 09:41:16  
CN=CATALANO GIACOMO  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATIT-80143490581  
RSA/2048 bits

Il Dirigente dell'Area

VECCHI MARIA CRISTINA  
2022.05.18 10:49:10  
CN=VECCHI MARIA CRISTINA  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATIT-80143490581  
RSA/2048 bits

**Comune di Fiano Romano**

Settore II - Tecnico

[protocollo@pec.comune.fianoromano.rm.it](mailto:protocollo@pec.comune.fianoromano.rm.it)

Oggetto: **Comune di Fiano Romano (RM)** – Procedimento ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 per  
intervento edilizio di ampliamento fabbricato in variante al P.R.G. vigente.  
Parere ex art. 2 L.R. 03/01/1986, n. 1 e ss.mm.ii.

Con nota n. 13258 del 2 maggio u.s., acquisita al protocollo della Direzione regionale Agricoltura n. 421244, il Dirigente del Settore II ha comunicato l'avvio della procedura per la realizzazione dell'ampliamento di un fabbricato adibito a comunità alloggio per anziani in variante allo strumento urbanistico vigente e contestualmente ha attestato la *qualitas soli* dell'area interessata dall'intervento.

Preso atto che il terreno su cui verrà realizzata la nuova struttura "Casa del Sorriso" censito nel N.C.E.U. del Comune di Fiano Romano al foglio di mappa n. 21 con la particella 132 sub 505, risulta essere di natura privata, non soggetto a diritti di uso civico, si comunica che in ottemperanza dell'art. 2, c. 2 della legge regionale 3 gennaio 1986, n.1, si prescinde dal rilascio del parere stante l'inesistenza di diritti civici.

Pertanto, nulla osta per quanto di competenza alla realizzazione dell'intervento edilizio in argomento che potrà avere libero corso.

mlf

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Angelo Rubano

RUBANO ANGELO  
2022.05.26 09:28:32

CN=RUBANO ANGELO  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATIT-80143490581

Il Dirigente dell'Area

Dott.ssa Marina Ajello

AJELLO MARINA  
2022.06.09 13:27:01

CN=AJELLO MARINA  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATIT-80143490581

Il Direttore Regionale

Dott. Ugo Della Marta

DELLA MARTA UGO  
2022.06.13 17:32:15

CN=DELLA MARTA UGO  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATIT-80143490581

RSA/2048 bits

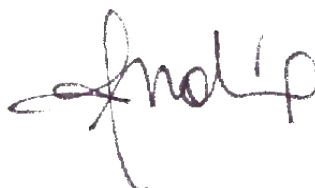


**Al Comune di Fiano Romano**  
[protocollo@pec.comune.fianoromano.rm.it](mailto:protocollo@pec.comune.fianoromano.rm.it)

**Oggetto:**        **Procedimento ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 in Variante al PRG per  
intervento edilizio di ampliamento di un fabbricato residenziale adibito a  
Comunità alloggio per anziani denominata "Casa del Sorriso"  
Valutazione ai sensi della L. 833/78 art. 20 lettera f.  
Conferenza di Servizi del 01/08/2022.  
Parere igienico sanitario**

Vista la richiesta Vs. Prot 23477 del 28/07/2022, di pari argomento acquisita agli atti in data  
28/07/2022 con prot. 37562,  
vista la documentazione allegata all'istanza;  
vista la documentazione integrativa acquisita con prot. 40788 del 20/08/2022;  
vista la L 833/78;  
visto l'art. 230 del TULLSS approvato con RD 1265/34;  
si esprime, per quanto di competenza di questo Servizio, parere igienico sanitario favorevole.

Il Responsabile UOS SISP Rignano Flaminio Distretto 4  
dr. Saul L. Torchia



Rignano Flaminio, 23/08/2022



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA  
AREA URBANISTICA COPIANIFICAZIONE PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA  
ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA

Al RUR arch. Maria Luisa Salvatori  
Area Urbanistica, Copianificazione e  
Programmazione negoziata. Roma Capitale e  
Città Metropolitana di Roma Capitale della  
Direzione per le Politiche Abitative, la  
Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica  
Sede

e pc Alla Direzione per le Politiche Abitative, la  
Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica

Alla Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico  
e le Attività Produttive.  
Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione,  
Conferenze di Servizi

Loro Sedi

**Oggetto:** Comune di Fiano Romano (RM)  
Procedimento ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 in variante al PRG per un intervento  
edilizio di un fabbricato residenziale adibito a comunità alloggio per anziani denominato  
Casa del Sorriso in ampliamento all'edificio esistente  
DGC n. 123 del 10.12.2021  
Conferenza di servizi decisoria ai sensi degli art. 14 co. 2 segg. Legge n. 241/1990 e  
ss.mm.ii.  
Parere di competenza

## RELAZIONE ISTRUTTORIA E PARERE

### Premesso

Con nota prot. 0430583 del 03.05.2022 l'Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi della Regione Lazio, ha:

- comunicato la ricezione dell'istanza con protocollo n. 13556 del 03.05.2022 pervenuta alla scrivente Direzione ed acquisita in pari data al registro ufficiale con il n. 428562, di indizione della conferenza di servizi decisoria ai sensi dell'art. 14 co. 2 Legge n. 241/1990, da svolgersi in forma simultanea e in modalità sincrona ex art. 14 ter L.N. 241/90 per l'intervento di ampliamento di un fabbricato residenziale adibito a Comunità alloggio per anziani denominata "Casa del sorriso", in variante al PRG, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010;
- indetto la conferenza di servizi interna tra le strutture regionali competenti ad esprimere gli atti richiesti dalla normativa vigente con riferimento alle determinazioni da assumere nell'ambito della conferenza di servizi decisoria;

- individuato nella Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica la struttura che cura l'interesse prevalente nell'ambito della conferenza di servizi decisoria in oggetto;
- creato un box dedicato alla conferenza di servizi, continuamente aggiornato, per rendere disponibili in formato digitale i documenti del progetto, i pareri e i verbali della conferenza stessa: <https://regionelazio.box.com/v/comuneFianoRomano>.

Con atto di Organizzazione G05968 del 16 maggio 2022 la Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica ha nominato l'arch. Maria Luisa Salvatori dirigente ad interim dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale quale Rappresentante Unico Regionale (RUR) nell'ambito della conferenza di servizi in oggetto.

Nella seduta della Conferenza di Servizi tenutasi in data 07.09.2022, verbale n. 3 del 08.09.2022, è stato rettificato l'oggetto della Conferenza di Servizi con la seguente dicitura:

*"Procedimento ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 in variante al PRG per un intervento edilizio di un fabbricato residenziale adibito a comunità alloggio per anziani denominato Casa del Sorriso in ampliamento all'edificio esistente".*

#### **Visti**

- la legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. ed in particolare quanto ivi disposto agli artt. 14 e segg.;
- la legge n. 1150/1942 e ss.mm.ii.;
- il d.P.R. n. 160/2010 e ss.mm.ii.;
- il P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5 del 21.04.2021, pubblicato su BUR n. 56 del 10.06.2021 suppl 2;
- la L.R. n. 24/98;
- il D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;
- il DI 1444/68;
- il D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- la DGR n. 169/2010;
- la DGR n. 386/2016;
- la nota Circolare del Segretario Generale – Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi pro. 53997 del 19.06.2020 ad oggetto: "Chiarimenti in merito al rapporto tra procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e conferenza di servizi decisorie relativi progetti in variante allo strumento urbanistico";
- l'attestazione del Dirigente del Settore II del comune di Fiano Romano, pervenuta con prot. 0781190 del 08.08.2022, con la quale è stata attestata la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 8 del Dpr 160/2001 circa l'inesistenza nel PRG vigente di aree con destinazione idonea all'insediamento della "Comunità alloggio per anziani";
- la delibera di Giunta Comunale n. 123 del 10.12.2021 avente per oggetto: "Indirizzi riguardo la richiesta di ampliamento di un fabbricato residenziale adibito ad alloggio per anziani Casa del Sorriso in variante al PRG ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010";
- l'attestazione di inesistenza di usi civici gravanti sull'area oggetto di intervento rilasciata dal Dirigente del Settore II Tecnico del Comune di Fiano Romano e trasmessa alla competente struttura regionale con prot. 13258 del 02.05.2022;
- la comunicazione di esclusione della procedura VAS sottoscritta dal Dirigente del Settore II del comune di Fiano Romano e trasmessa con prot. n. 9175 del 23.03.2022 alla Regione

Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica, Area Valutazione Ambientale Strategica.

### **Rilevato**

che il d.P.R. 160/2010, ed in particolare quanto ivi disposto all'art. 8, c. 1 del d.P.R. 160/2010, dispone: *“Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al sindaco ovvero al Presidente del Consiglio Comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'art. 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.”*

### **Descrizione dell'intervento**

Il lotto di terreno su cui insiste il progetto è identificato al foglio di mappa catastale n. 21 con le particelle 243 (terreno) e 132 (fabbricato).

Sul lotto di terreno insiste un edificio esistente costituito da due piani fuori terra già destinato a comunità alloggio per anziani.

L'edificio è stato autorizzato con concessione edilizia in sanatoria n. 4/2004, e ha raggiunto la conformazione attuale attraverso: Denuncia di Inizio attività presentata con prot. n. 4258 in data 23.02.2007 e successiva Comunicazione di Inizio lavori Asseverata presentata con prot. n. 20667 del 06.07.2020.

Ha una SUL di mq. 375 e un volume di mc. 600. Al piano terra trovano posto i locali comuni, un ampio soggiorno, due bagni, e una camera da letto doppia, e con accesso dalla parte posteriore un locale magazzino. Il secondo piano è destinato alla zona notte, ed è articolato in quattro camere da letto doppie, quattro camere da letto singole e tre bagni.

Il progetto prevede la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica in adiacenza a quello esistente e in connessione con questo in modo da rappresentare un suo ampliamento. E' un edificio autonomo strutturalmente, ad solo piano, che sviluppa una SUL pari a mq. 70 e un volume di mq. 248. Internamento è articolato in due camere da letto doppie con due bagni annessi e uno spazio comune da cui si accede al salone dell'edificio esistente.

Il progetto inoltre prevede la sistemazione degli spazi esterni, con la formazione di un'area pavimentata esterna che circonda tutto l'edificio, e la sistemazione di due aree destinate ai parcheggi pertinenziali, una posta all'ingresso della struttura, con cinque posti macchina di cui due per disabili e un'altra posta sulla strada, via del Capocroce, con cinque posti macchina.

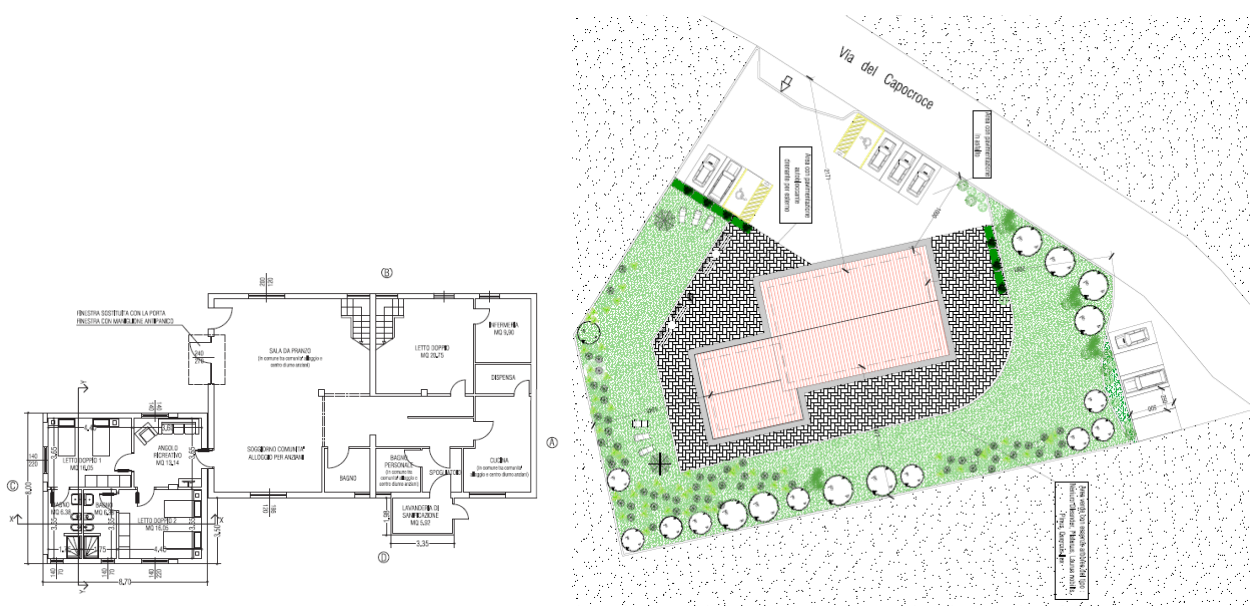
### **Verifica degli standard**

SUL complessiva edificio di progetto	mq 445
Volume complessivo edificio	mc 848
Art. 5 comma 2 DM 1444/68	mq 356

In applicazione della Delibera di Consiglio Comunale n. 44/2012, i proponenti il progetto hanno chiesto la monetizzazione degli standard, in applicazione della deroga alla loro realizzazione prevista per le superficie a standard inferiori a 500 mq, e applicando una tariffa pari a 50 €/mq:

valore monetizzazione standard: mq 356 X 50 €/mq = € 17.800

Per quanto riguarda i parcheggi pertinentziali il progetto prevede la realizzazione di n. 10 parcheggi delle dimensioni di m. 2,50 X m. 5,00 e n. 2 parcheggi per disabili delle dimensioni di m. 3,50 X m. 5,00, per una superficie complessiva di mq. 160.



Stralcio tav. unica pianta piano terra con ampliamento e stralcio tav. unica planimetria di progetto

### Inquadramento urbanistico

Il comune di Fiano Romano è dotato di Piano regolatore Generale adottato con DCC n. 84/1992 e approvato con DGR n. 2271 del 02.06.1998, modificato con due successive varianti generali approvate con DGR n. 323 del 22.05.2007 e n. 316 del 08.07.2011 che hanno ridefinito le NTA e la classificazione di alcune aree. L'ambito di intervento del progetto si trova in via Capocroce e ricade nella zona E2 agricola normale del PRG vigente. Il progetto prevede il cambio di destinazione d'uso urbanistico dell'intero lotto, a comunità alloggio per anziani con le specifiche del progetto proposto.

L'amministrazione comunale ha certificato, ai sensi del comma 1 dell'art. 8 del Dpr 160/2001, prot. 24463 in data 08.08.2022, che: "Lo strumento urbanistico vigente del comune di Fiano Romano non contempla aree specifiche per la destinazione di Comunità alloggio per anziani".

Con Verbale n. 123 del 10.12.2021 la Giunta Comunale ha deliberato:

"(...)

- Di prendere atto della proposta preliminare d'intervento, pervenuta dalla Società Diamante S.R.L. d'intesa con la proprietà società Colfiorito 75 S.p.A., riguardante l'ampliamento dell'attività alloggiativa "Casa del Sorriso", attualmente insediata in via Capocroce – angolo via Belvedere,



attraverso l'edificazione di un nuovo corpo di fabbrica di circa 226 mc di volume e 70 mq di SUL, in adiacenza al fabbricato attuale (F. 21 part. 132);

- Di dare atto che riguardo l'intervento proposto in variante al PRG, alla luce di quanto previsto dall'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del d.P.R. 380/2001 e dalla D.C.C. 76/2011, dovrà essere imputata a carico dei proponenti la corresponsione di un contributo straordinario di urbanizzazione pari al 50% del maggior valore generato dalla variazione del PRG, la cui entità è determinata in € 5.950,00 cui aggiungere gli oneri ordinari (Bucalossi); (...)"

### Inquadramento paesaggistico

Nell'ambito del PTPR, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (BURL 56 suppl.2 del 10/06/2021), l'area di intervento non risulta oggetto di vincoli dichiarativi ex art. 134 co.1 lett. a) del D.Lgs. 42/2004, e di vincoli ricognitivi di piano.

Inoltre, sempre nell'ambito del PTPR approvato, ai fini della disciplina della tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi, di cui al Capo II delle NTA, l'area di intervento ricade nel "Sistema del paesaggio agrario" in ambito di "Paesaggio Agrario di valore" (tav. A).



Stralcio tav. 20- 365 B e A di PTPR

Per quanto rilevato si rappresenta che l'intervento in oggetto rientra tra quelli che non sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica.

### Pareri acquisiti

- Regione Lazio, Direzione regionale, Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, Area Tutela del Territorio, prot. 0488492 del 18.05.2022, "Parere favorevole ai sensi dell'89 del d.P.R. 380/2001 e DGR 2649/1999 al progetto "intervento edilizio di ampliamento di un fabbricato residenziale adibito a Comunità alloggio per anziani denominata Casa del Sorriso" in variante al PRG nel comune di Fiano Romano" con prescrizioni;

- Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Area Affari Generali e usi Civici, Nulla Osta alla realizzazione dell'intervento ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1/1986, prot. 0582565 del 14.06.2022;
- ASL RM 4, parere igienico sanitario prot. n. 25820 del 23.08.2022.

## CONCLUSIONI

Premesso e considerato quanto sopra, la scrivente Direzione esprime

### PARERE FAVOREVOLE

relativamente al progetto di comunità alloggio per anziani, denominato "Casa del sorriso", sul lotto di terreno identificato al foglio catastale n. 24 con le particelle 243 e 132, in variante al PRG del comune di Fiano Romano, ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 160/2010, con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'Amministrazione procedente, prima della trasmissione degli esiti della Conferenza di Servizi al Consiglio Comunale, dovrà attestare l'avvenuto deposito in libera visione al pubblico del progetto costituente variante urbanistica, con le modalità previste dall'art.9 della legge 1150/42 e ss.mm.ii.;
- il Consiglio Comunale dovrà definitivamente pronunciarsi sulla proposta di Variante Urbanistica all'esito della conclusione positiva della Conferenza di Servizi e gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente procedimento, dovranno essere avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità di cui all'art. 15 del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

La destinazione urbanistica dell'area interessata dall'intervento non potrà considerarsi variata in assenza della realizzazione del progetto approvato in conseguenza della presente Conferenza di Servizi.

Il presente parere non costituisce sanatoria per eventuali opere e/o interventi realizzati in assenza di titolo, i quali restano soggetti alle disposizioni del Titolo IV della Parte I del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

Devono in ogni caso ritenersi fatti salvi eventuali diritti di terzi.

Ai competenti Uffici Comunali è demandato il controllo e la vigilanza sul rispetto delle sopracitate condizioni, con obbligo di adottare, in caso di accertate inadempienze, le sanzioni previste dal Titolo IV capo II del d.P.R. 380/2001 e L.R. 15/2008.

Copia del presente parere è trasmesso al Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica in ottemperanza al Dec. Dir. G08009 del 07.07.2020

La Funzionaria

CAPOLINO PATRIZIA

2022.09.29 16:21:04  
CN=CAPOLINO PATRIZIA  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATIT-80143490581

RSA/2048 bits

La Dirigente dell'Area

SALVATORI MARIA LUISA

2022.09.29 16:59:07  
CN=SALVATORI MARIA LUISA  
C=IT  
2.5.4.4=SALVATORI  
2.5.4.42=MARIA LUISA

RSA/2048 bits

**Al Comune di Fiano**  
Settore II Tecnico  
*protocollo@pec.comune.fianoromano.rm.it*

**E p.c. Regione Lazio**  
Direzione Generale  
Ufficio Rappresentante Unico e  
Ricostruzione, Conferenze di Servizi

**Oggetto:** Comune di Fiano Romano (RM)  
Procedimento ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 in variante al PRG per un intervento edilizio di un fabbricato residenziale adibito a comunità alloggio per anziani denominato Casa del Sorriso in ampliamento all'edificio esistente  
DGC n. 123 del 10.12.2021  
Conferenza di servizi decisoria ai sensi degli art. 14 co. 2 segg. Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.

Parere unico regionale ai sensi dell'art. 86 del R.R. n. 1 del 06/09/2002

## **IL RAPPRESENTANTE UNICO REGIONALE**

### **PREMESSO CHE**

Con nota prot. n. 13556 del 03.05.2022, acquisita al registro ufficiale regionale in pari data al prot. n. 428562, il Dirigente del Settore II Tecnico del Comune di Fiano Romano ha indetto la Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14 comma 2 della legge n. 241/1990, da svolgersi in forma simultanea ed in modalità sincrona, per verificare la possibilità di approvazione del progetto in oggetto, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, in variante al vigente PRG.

In riferimento al procedimento avviato dal Comune di Fiano Romano, l'Ufficio Regionale Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi della Direzione Generale, con nota prot. 0430583 del 03.05.2022, ha indetto la Conferenza di Servizi interna e contestualmente ha reso disponibili gli atti progettuali sulla propria piattaforma digitale agli Uffici coinvolti.



Con la medesima nota dell'Ufficio Regionale Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi è stata data comunicazione alle sottoelencate strutture regionali, coinvolgendole quindi nei lavori della Conferenza di Servizi e nell'espressione del parere di competenza, entro i termini di legge:

1. Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica.
  - Area Urbanistica, Copianificazione e programmazione negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana.
2. Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione unica appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo.
  - Area Tutela del Territorio.
3. Azienda Sanitaria Locale RM5. Dipartimento di Prevenzione
  - Servizio Igiene e Sanità Pubblica

Con Atto di Organizzazione G05968 del 16 maggio 2022 è stato nominato l'arch. Maria Luisa Salvatori, ai sensi dell'art. 86 del Regolamento Regionale n. 1 del 06/09/2002, quale Rappresentante Unico Regionale.

## **PREMESSO INOLTRE CHE**

Il Dirigente del Settore II del comune di Fiano Romano, con nota pervenuta prot. 0781190 del 08.08.2022, ha attestato la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 8 del DPR 160/2001 circa l'inesistenza nel PRG vigente di aree con destinazione idonea all'insediamento della "Comunità alloggio per anziani".

Con la delibera di Giunta Comunale n. 123 del 10.12.2021 avente per oggetto: "Indirizzi riguardo la richiesta di ampliamento di un fabbricato residenziale adibito ad alloggio per anziani Casa del Sorriso in variante al PRG ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010", è stato preso atto del progetto per la comunità alloggio per anziani denominata "Casa del Sorriso" in ampliamento di una struttura già esistente, in variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 160/2010, e definito il contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del d.P.R. 380/2001 e D.C.C. 76/2011.

Il Dirigente del Settore II del comune di Fiano Romano, con prot. 13258 del 02.05.2022, ha attestato l'inesistenza di usi civici gravanti sull'area oggetto di intervento e trasmesso la nota alla competente struttura regionale.

Il Dirigente del Settore II del comune di Fiano Romano, con prot. n. 9175 del 23.03.2022, ha attestato l'esclusione del progetto in oggetto dalla procedura VAS e trasmesso con nota alla Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica, Area Valutazione Ambientale Strategica.

Il progetto consiste nella trasformazione di un lotto di terreno destinato dal PRG vigente a zona Agricola E2 in una comunità alloggio per anziani, attraverso l'ampliamento di un edificio

esistente, già destinato a comunità alloggio per anziani, con la costruzione di un corpo di fabbrica in adiacenza e la sistemazione dello spazio esterno con la formazione di aree pavimentate e due parcheggi per un numero complessivo di 10 posti macchina.

**PRESO ATTO** dei pareri pervenuti sia all'Ufficio Rappresentante Unico, Ricostruzione e Conferenze di Servizi della Direzione Generale che allo scrivente RUR da parte degli enti regionali coinvolti nel procedimento di seguito elencati ed allegati al presente provvedimento, che ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

1. Parere favorevole con prescrizioni da parte dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, espresso con nota n. 946218 del 30.09.2022;
2. Parere favorevole con prescrizioni da parte dell'Area Tutela del Territorio - Servizio Geologico e Sismico Regionale della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della DGR 2649/1999, reso con nota 0488492 del 18.05.2022.
3. Parere favorevole dell'ASL Roma 5 espresso con nota n. 25820 del 23.08.2022.

Premesso e considerato quanto sopra, il Rappresentante Unico Regionale, eseguita la necessaria ponderazione dei pareri acquisiti, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, esprime ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 comma 1 della Legge 241/1990,

### **PARERE UNICO FAVOREVOLE**

relativamente al progetto di comunità alloggio per anziani, denominato "*Casa del sorriso*", sul lotto di terreno identificato al foglio catastale n. 24 con le particelle 243 e 132, in variante al PRG del comune di Fiano Romano, ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 160/2010, con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'Amministrazione procedente, prima della trasmissione degli esiti della Conferenza di Servizi al Consiglio Comunale, dovrà attestare l'avvenuto deposito in libera visione al pubblico del progetto costituente variante urbanistica, con le modalità previste dall'art.9 della legge 1150/42 e ss.mm.ii.;
- il Consiglio Comunale dovrà definitivamente pronunciarsi sulla proposta di Variante Urbanistica all'esito della conclusione positiva della Conferenza di Servizi e gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente procedimento, dovranno essere avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità di cui all'art. 15 del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

I pareri delle competenti strutture regionali di seguito allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, anche in relazione alle condizioni e prescrizioni in essi contenuti ed ai quali si rinvia "*per relationem*".

Ai fini della conclusione del procedimento, l'Amministrazione Comunale è tenuta a trasmettere al RUR ed all'Ufficio Rappresentante Unico per la Ricostruzione, Conferenze di Servizi della

Regione Lazio, la determinazione motivata di conclusione della Conferenza di Servizi, finalizzata all'approvazione del progetto ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010.

All'Amministrazione Comunale è demandata, in caso di positiva conclusione della Conferenza di Servizi, alla verifica di ottemperanza alle condizioni e prescrizioni espresse da ciascuna delle strutture regionali sopra richiamate.

I documenti relativi al presente parere unico, ai fini della loro conservazione, restano agli atti dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica e il medesimo è trasmesso per mezzo dell'Ufficio Rappresentante Unico e Conferenze di Servizi alle competenti strutture regionali.

#### IL RAPPRESENTANTE UNICO REGIONALE

SALVATORI MARIA LUISA  
2022.09.30 13:33:21  
CN=SALVATORI MARIA LUISA  
C=IT  
2.5.4.4=SALVATORI  
2.5.4.42=MARIA LUISA  
RSA/2048 bits

#### Allegati:

- Parere della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana, espresso con nota n. 946218 del 30.09.2022;
- Parere dell'Area Tutela del Territorio - Servizio Geologico e Sismico Regionale della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della DGR 2649/1999, reso con nota 0488492 del 18.05.2022.
- Parere della ASL Roma 5 espresso con nota n. 25820 del 23.08.2022