



**ORIGINALE**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE**

**DELIBERAZIONE N. 123**

In data: 10.12.2021

**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'anno **duemilaventuno** il giorno **dieci** del mese di **dicembre** alle ore **10.14**, 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.
DAVIDE SANTONASTASO	SINDACO	Presente
MATTIA GIANFELICE	VICE SINDACO	Assente
OTTORINO FERILLI	ASSESSORE	Presente
FLAVIO DI MUZIO	ASSESSORE	Presente
EDIA PEZZOLA	ASSESSORE	Presente
VITTORIA IANNUCELLI	ASSESSORE	Assente

Totale presenti 4

Totale assenti 2

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

Essendo legale il numero degli intervenuti, il **DOTT. DAVIDE SANTONASTASO** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

- La società Diamante srls, è gestore dell'immobile residenziale adibito al alloggio per anziani "Casa del Sorriso" sito in via Capocroce – angolo via Belvedere distinto al N.C.E.U. al F. 21 par. 132 di proprietà della società Colfiorito75 spa.
- L'attività della "Casa del Sorriso" si svolge in un'immobile che ricade in zona con destinazione agricola (E2) di PRG;
- La struttura si configura come una *Comunità Alloggio per Anziani* definita al punto III.B.2 della D.G.R. 23 dicembre 2004, n. 1305, che prevede la presenza di operatori socio-sanitari in numero non inferiore ad un operatore ogni sei ospiti.
- La struttura ha una capacità ricettiva di 14 anziani e personale OSS pari a 3 unità.
- Al fine di consentire l'ottimizzazione del personale OSS occupato nella struttura rispetto al numero di ospiti, la società Diamante srls, in accordo con la proprietà, ha espresso la necessità di operare un ampliamento delle superfici destinate all'attività alloggiativa, per portare il numero di ospiti a 18 unità;

### Considerato che:

- Con missiva prot. 15295 del 25/05/2021, la società Diamante srls, d'intesa con la proprietà la società Colfiorito75 spa, ha formulato una istanza, corredata di elaborazioni progettuali, finalizzata all'ottenimento di un parere preliminare di fattibilità, riguardo l'ampliamento della struttura alloggiativa attraverso l'edificazione di una pertinenza, in adiacenza all'edificio esistente sul lato sud, di 226 mc di volume e 70 mq di superficie per la creazione di due camere da letto doppie con bagni annessi e una zona ricreativa, al fine di portare la capienza della struttura a 18 ospiti, per consentire l'ottimizzazione del personale OSS occupato nella struttura rispetto al numero di ospiti, detta istanza, in particolare, verte riguardo l'ammissibilità del progetto, in ordine ad un procedimento di variante al PRG ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010;

**Visto** l'art. 8 (Raccordi procedimentali con strumenti urbanistici) del DPR 160/2010 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive) che si riporta, in stralcio, nel seguito:

*1. 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 altre 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'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. (...)*

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

**Considerato** che la conclusione positiva del procedimento è subordinata, dal disposto normativo richiamato, alla convocazione di una Conferenza di Servizi finalizzata all'acquisizione di più pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, con particolare riguardo alla Regione Lazio per l'assenso in merito alla variazione del Piano Regolatore Generale;

**Dato atto** che, in ordine ai requisiti richiesti dall'art. 8 del DPR 160/2010 per la possibilità di attivare il procedimento di variante al PRG:

- L'intervento edilizio proposto si configura come un ampliamento di un'attività alloggiativa già esistente, da attuarsi attraverso l'edificazione di un nuovo corpo di fabbrica, posto in adiacenza all'esistente fabbricato;
- L'area in cui è situata l'attività alloggiativa è caratterizzata dalla prossimità al centro abitato e ai servizi commerciali, inoltre è inserita in un contesto circondato dal verde, tali qualità sono fondamentali per il benessere degli ospiti della struttura;
- L'ampliamento oggetto di istanza non è realizzabile in altre aree presenti nel territorio comunale;
- L'attività in questione costituisce un elemento qualificante del territorio fianese, per ciò che concerne i servizi socio - sanitari prestati;
- Sussistono, pertanto, le condizioni previste dalla normativa in questione (*"... lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti ..."*) per l'attivazione del procedimento di variante semplificata al PRG;

**Dato atto**, infine, che, l'intervento proposto in variante al PRG comporterebbe una valorizzazione dei terreni oggetto di trasformazione e che, pertanto, alla luce di quanto previsto dall'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001 e dalla DCC 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;

- Quantificata detta valorizzazione in circa € 11.900 in ragione del seguente calcolo:
  - o Il valore degli immobili al mq secondo l'osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate, per il Comune di Fiano Romano, nel periodo relativo al primo semestre del 2021, a destinazione residenziale, per la tipologia di Ville e Villini, vede attualmente una forbice di prezzi compresa tra 1150 e 1700 €/mq;
  - o Prendendo in considerazione per il calcolo il valore massimo della tipologia pari € 1700 al mq di SUL;

- Il valore dell'ampliamento di 70 mq di SUL dell'immobile a variante approvata, considerando un'incidenza del 10%, risulta pari a € 11.900;
- Determinato, pertanto, il valore del contributo straordinario di urbanizzazione in € 5.950, cui aggiungere gli oneri ordinari (Bucalossi);

**Visto** il D.Lgs. 160/2010;

**Visto** il D.P.R. 380/2001;

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

**Visto** lo Statuto Comunale;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e finanziaria emessi dai Responsabili dei servizi interessati ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 267/2000, che gli hanno sottoscritti con firma digitale ed allegati al presente provvedimento;

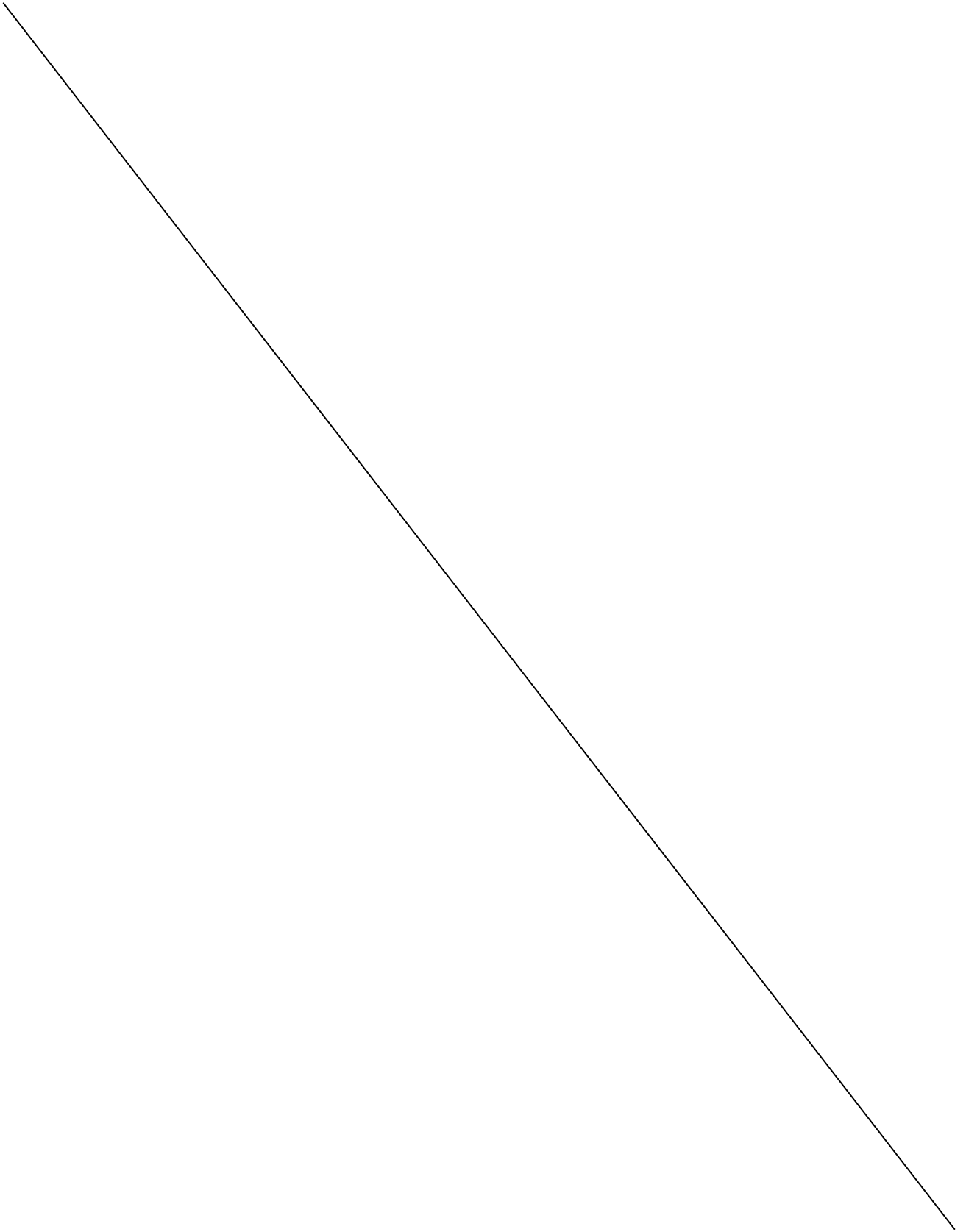
Con votazione che dà il seguente risultato:

Presenti 4 Assenti 2 (Gianfelice, Iannuccelli)

Favorevoli: all'unanimità.

### **DELIBERA**

- Di richiamare la premessa che costituisce motivazione del presente provvedimento;
- Di prendere atto della proposta preliminare d'intervento, pervenuta dalla società Diamante srls, d'intesa con proprietà società Colfiorito 75 spa, 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 DPR 380/2001 e dalla DCC 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);
- Di demandare 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, fatta salva la necessità di sottoporre, con successivo provvedimento, l'approvazione della variante stessa all'attenzione del consiglio comunale, competente in materia, successivamente all'eventuale esito positivo della prevista conferenza di servizi;
- 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  
DOTT. DAVIDE SANTONASTASO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT. MARIO ROGATO

---

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi , come da attestato di pubblicazione allegato.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT. MARIO ROGATO

---

---