



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 60

In data: **31/10/2025**

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN ZONA C3 LOCALITA' MONTE PANICCIO
APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 1 BIS DELLA L.R. 36/1987

L'anno **2025** il giorno **31** del mese di **Ottobre** alle ore **10.45**, nella sede comunale, **DAVIDE SANTONASTASO**, nominato Sindaco.

Assiste il Segretario Comunale **Dott.ssa Cristiana Micucci** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

All'appello risultano:

Nominativo		Presente
DAVIDE SANTONASTASO	Sindaco	SI
MATTIA GIANFELICE	Vice Sindaco	NO
GINA LUCIANI	Assessore	SI
LUCIANA FERRERI	Assessore	SI
ALESSANDRO QUINTILIANI	Assessore	SI
MASSIMILIANO BRIGNOLA	Assessore	NO

Essendo legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sindaco, **DAVIDE SANTONASTASO**.

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN ZONA C3 LOCALITA' MONTE PANICCIO
APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 1 BIS DELLA L.R. 36/1987

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 Monte Paniccio una porzione di zona C3, disciplinata dall'art. 33 lettera A punto c) delle Norme Tecniche di Attuazione da attuarsi tramite PUA (Piano Urbanistico Attuativo);
- Con nota prot. con prot. 29537 del 17/09/2024 e successive integrazioni, i proprietari dei terreni edificabili ricompresi in detta Zona C3/PUA, hanno presentato attraverso il SUE comunale una proposta di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, da approvare come lottizzazione convenzionata, ex art. 28 della L. 1150/1942, catalogato con il n. 1PUA/2024;

Vista la documentazione allegata alla richiesta, composta dai seguenti elaborati:

Elaborati di piano:

- Relazione Tecnica
- Documentazione fotografica
- Schema di Convenzione
- Norme PUA C3
- Tavola 01 (Inquadramento Territoriale)
- Tavola 02 (Piano Quotato)
- Tavola 03 (Inquadramento Territoriale Standard Urbanistici)
- Tavola 04 (Rete acque chiare scure)
- Tavola 05 (Plano-volumetrico)
- Elaborati geologico – vegetazionale

Richiamata la L.R. 36/1987 che disciplina le modalità di approvazione dei piani urbanistici attuativi, in particolare l'art. 1bis comma 1:

- 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.

Considerato che:

- la citata proposta di PUA è stata redatta in conformità allo strumento urbanistico generale (PRG) a meno di alcune limitatissime modifiche ricadenti tra le fattispecie previste dall'art. 1 bis comma 2 lett. n) della L.R. 36/1987;
- tali modifiche sono rese necessarie dal fatto che il perimetro di intervento, delineato dal PRG vigente, non risulta coerente con le mappe catastali e con la viabilità esistente;
- dette modifiche consistono, pertanto, in rettifiche di limitatissima entità del perimetro, necessarie per adeguarlo allo stato di fatto catastale ed all'attuale stato delle proprietà;
- il Piano interviene in un contesto già parzialmente edificato e urbanizzato, sostanziandosi in un intervento unitario di completamento del tessuto urbano, coerente con gli insediamenti già realizzati e quelli di futura realizzazione, secondo le previsioni del PRG;

Dato atto che:

- il PUA di estensione complessiva di 61.862 mq individua una Zona di conservazione delle superfici, coincidente con i lotti edificati, per i quali sono previsti interventi volti al mantenimento ed al miglioramento del patrimonio edilizio esistente e una Zona di completamento edilizio, consistente nella definizione di n° 2 comparti "A e B" ad attuazione unitaria o disgiunta coerenti con lo stato delle proprietà all'atto della redazione del Piano, per una SUL complessiva insediabile di 4.293 mq;
- Il Piano prevede la cessione gratuita a favore del Comune di aree per la viabilità pari a 1.429 mq e per gli standard urbanistici (verde e parcheggi pubblici) per una superficie complessiva di 4.954 mq da realizzare eventualmente a scomputo degli oneri concessori;
- L'attuazione delle previsioni del PUA potrà avvenire, pertanto, attraverso il rilascio di Permesso di costruire attraverso la stipula di apposita convenzione edilizia ex art. 28 della L. 1150/1942, secondo lo schema compreso tra gli elaborati del presente PUA;
- I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere redatti, in sede di istanza di permesso, in conformità quanto a localizzazione e consistenze con quelli (di carattere preliminare) contenuti negli elaborati approvati con la presente deliberazione;

Dato atto che l'efficacia del PUA è subordinata all'esito positivo della verifica di conformità al PRG da parte del competente direzione regionale;

Considerato che il PUA in questione è meritevole di approvazione, in quanto costituisce attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale;

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

Riconosciuta, per quanto premesso, la competenza della Giunta Comunale in merito all'approvazione del PUA;

Dato atto che, con riferimento all'ottenimento dei pareri necessari all'approvazione del Piano urbanistico in oggetto :

- con Determinazione n. G02291 del 25/02/2025 dall' *Area Pareri geologici e sismici, suolo e invasi* della Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione Tecnologica è stato acquisito il parere geologico - vegetazionale ex art. 89 DPR 380/2001 e DGR 2649/1999 con esito favorevole con prescrizioni.
- 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. 27434 del 11/09/2025, 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 PUA, attraverso la consultazione dell'Analisi territoriale e della relativa cartografia, redatta, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 1/1986 dal perito demaniale Dott. Agr. Coriolano Valeriani e approvata con D. C.C. n. 20 del 20.05.2014;

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;

Dato atto che:

- Con Del. G.C. n. 43 del 26/09/2025 veniva approvata deliberazione avente medesimo oggetto e medesimo contenuto della presente;
- Detta deliberazione, a causa di vizi procedurali legati alla registrazione delle presenze dei componenti della Giunta, è oggetto di annullamento ex art. 21-nonies L. 241/1990, come da proposta di deliberazione n. 72 del 30/10/2025;
- Non sono stati rilevati vizi riguardo il contenuto della citata Del. G.C. 43/2025 e pertanto si provvede, con la presente deliberazione, alla necessaria ri-approvazione, senza mutamento alcuno, del medesimo contenuto dell'annullata DGC 43/2025;

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

Con votazione che dà il seguente risultato:

Presenti 4 Assenti 2 (Gianfelice, Brignola)

Favorevoli: all'unanimità.

DELIBERA

- Di richiamare la premessa che costituisce motivazione del presente provvedimento;
- 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 in zona C3 Località Monte Paniccio"* costituito dai seguenti elaborati, trasmessi con nota prot. 29537 del 17/09/2024 e successive integrazioni, conservati agli atti del Servizio Urbanistica:
 - Relazione Tecnica
 - Documentazione fotografica
 - Schema di Convenzione
 - Norme PUA C3
 - Tavola 01 (Inquadramento Territoriale)
 - Tavola 02 (Piano Quotato)
 - Tavola 03 (Inquadramento Territoriale Standard Urbanistici)
 - Tavola 04 (Rete acque chiare scure)
 - Tavola 05 (Plano-volumetrico)
 - Elaborati geologico – vegetazionali
- Di autorizzare l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree da cedere a titolo di standard urbanistici 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 e parcheggi);
- Di dare atto che le opere di urbanizzazione, previste dal PUA, consistono nel nuovo tratto di viabilità pubblica e nelle relative aree di parcheggio e per verde pubblico latitanti lo stesso tracciato viario;
- Di dare atto che l'attuazione delle previsioni del PUA potrà avvenire attraverso il rilascio di Permessi di costruire attraverso la stipula di apposite convenzioni edilizie ex art. 28 della L. 1150/1942, secondo lo schema compreso tra gli elaborati del presente PUA e di autorizzare il dirigente del Settore 2 Tecnico alla stipula delle stesse;
- Di dare atto che i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere redatti, in sede di istanza di permesso, in conformità quanto a localizzazione e consistenze con

quelli (di carattere preliminare) contenuti negli elaborati approvati con la presente deliberazione;

- Di dare atto che l'efficacia del PUA è subordinata all'esito positivo della verifica di conformità al PRG da parte del competente direzione regionale ai sensi dell'art. 1bis comma 1 della L.R. 36/1987;
- Di dare mandato al Dirigente del Settore Tecnico, affinché siano posti in essere gli atti conseguenti la presente deliberazione;
- 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;

Inoltre, in ragione dell'urgenza

LA GIUNTA COMUNALE

Con votazione che dà il seguente risultato:

Presenti 4 Assenti 2 (Gianfelice, Brignola)

Favorevoli: all'unanimità.

DELIBERA

Ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D.Lgs 18/08/2000, n. 267, di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 73**

Ufficio Proponente: **Servizio 1 - Servizio Urbanistica**

Oggetto: **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN ZONA C3 LOCALITA' MONTE PANICCIO APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 1 BIS DELLA L.R. 36/1987**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio 1 - Servizio Urbanistica)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 30/10/2025

Il Responsabile di Settore
Ing. Giancarlo Curcio

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 30/10/2025

Responsabile del Servizio Finanziario
Dott. Eugenio Maria Giovanni De Rose

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL SINDACO
DAVIDE SANTONASTASO

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA CRISTIANA MICUCCI