



## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**DELIBERAZIONE N. 94**

In data: **29/05/2026**

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO COMPENSORIO CPR5 SITO IN LOCALITA' TOGLIATTI  
APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 1 BIS DELLA L.R. 36/1987

L'anno **2026** il giorno **29** del mese di **Maggio** alle ore **10.20**, 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	SI
GINA LUCIANI	Assessore	SI
LUCIANA FERRERI	Assessore	SI
ALESSANDRO QUINTILIANI	Assessore	NO
MASSIMILIANO BRIGNOLA	Assessore	SI

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

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO COMPENSORIO CPR5 SITO IN LOCALITA' TOGLIATTI  
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 Palmiro Togliatti il comprensorio denominato CPR5, disciplinato dall'art. 33 lettera B delle Norme Tecniche di Attuazione da attuarsi tramite PUA (Piano Urbanistico Attuativo);
- Con nota prot. con prot. 20237 del 07/07/2025 e successive integrazioni, i proprietari dei terreni ricompresi nel perimetro del CPR5, 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/2025;

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

- *Elaborati di piano:*
  - Relazione Tecnica;
  - Norme Tecniche di Attuazione;
  - Tav. 1 – Inquadramento Urbanistico ed Assetto Proprietario;
  - Tav. 2 – Zonizzazione e Standard urbanistici;
  - Tav. 3 – Comparazione PUA “di previsione” e “di progetto”;
  - Tav. 4 – Piano quotato e Profili ante e post operam;
  - Tav. 5 – Planivolumetrico;
  - Tav. 6 – Interferenze con le reti esistenti;
  - Tav. 7 – Rete Stradale;
  - Tav. 8 – Rete Acque Nere;
  - Tav. 9 – Rete Acque Meteoriche;
  - Tav. 10 – Rete Idrica;
  - Tav. 11 – Rete elettrica e di pubblica Illuminazione;
  - Documentazione fotografica;
  - Schema di convenzione;
- *Elaborati geologico – vegetazionali*

**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 proposta di PUA sopra richiamata è stata redatta in conformità allo strumento urbanistico generale (PRG), fatta eccezione per alcune modifiche relative:
  - alla localizzazione delle aree pubbliche e private, resesi necessarie a seguito dei ritrovamenti archeologici emersi nell'area, in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel Nulla osta rilasciato dall'Area Funzionale Archeologia della Soprintendenza competente, con nota prot. MIC/MIC\_SABAP-VT-EM\_U03/21/12/2021/0012506-P;
  - alle esigenze di raccordo con la viabilità esistente;
  - alla possibilità di insediamento di medie strutture di vendita, superando il limite di 400 mq stabilito dal PRG;
  - all'assetto planimetrico, prevedendo la ricollocazione dell'area destinata all'edificazione privata lungo la nuova viabilità di collegamento tra via Palmiro Togliatti e via Gianni Rodari, nonché dell'area destinata ai servizi privati lungo via Palmiro Togliatti, mantenendo invece a verde, e pertanto destinando a cessione, la porzione interessata dai ritrovamenti archeologici;
- Tutte le modifiche al PUA non costituiscono variante ai sensi art. 1 bis co. 2 lett.e), g) e o) della LR 36/1987;
- 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 37.184 mq è composto da 2 comparti:

- Comparto "FM1" a nord-ovest di Via P. Togliatti articolato in:
  - area fondiaria (FM1) a destinazione residenziale per una SUL complessiva di 5.856 mq
  - area per verde pubblico (V1)
  - area per servizi pubblici (S1 e S2) d
  - nuova viabilità pubblica di collegamento tra via P. Togliatti e Via G. Rodari
- Il Comparto "FM2" a sud-est di Via P. Togliatti articolato in:
  - area fondiaria (FM2) a destinazione non residenziale per una SUL complessiva di 1.952 mq
  - area per verde pubblico (V2)
  - area per parcheggi pubblici (P)
  - nuova viabilità pubblica di servizio alle abitazioni esistenti

**Dato atto** inoltre che:

- Il Piano prevede la cessione gratuita a favore del Comune di aree per la nuova viabilità e per standard urbanistici (verde, servizi pubblici e parcheggi per complessivi 18. 135 mq);
- Le opere di urbanizzazione primaria previste potranno essere realizzate dai proponenti 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 il PUA ha acquisito con Determinazione n. G04549 08/04/2026 emessa dalla Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture – Area Pareri Geologici e Sismici, Suolo e Invasi, parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001 e della DGR 2649/1999;

**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;

**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;

Con votazione che dà il seguente risultato:

Presenti 6 Assenti 1 (Quintiliani)

Favorevoli: all'unanimità.

#### **DELIBERA**

- Di richiamare integralmente le premesse quale parte sostanziale e motivazionale del presente provvedimento;
- Di approvare, ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e dell'art. 1 bis, comma 1, della L.R. 36/1987, in conformità al vigente P.R.G., il "*Piano Urbanistico Attuativo del Comprensorio CPR5 sito in località Togliatti*", presentato con nota prot. n. 20237 del 07/07/2025 e successive integrazioni, composto dagli elaborati, conservati agli atti del Settore Urbanistica, indicati in premessa;

- Di autorizzare l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree da cedere per standard urbanistici e per la realizzazione della nuova viabilità pubblica;
- Di dare atto che il Piano prevede la cessione gratuita al Comune delle aree destinate alla viabilità pubblica e agli standard urbanistici, comprensivi di verde pubblico, parcheggi e aree per servizi pubblici;
- 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 nella realizzazione del nuovo collegamento viario tra via Palmiro Togliatti e via Gianni Rodari, comprensivo delle relative reti infrastrutturali, parcheggi pubblici e aree a verde;
- 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 II 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.



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026 / 111**

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

Oggetto: **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO COMPRENSORIO CPR5 SITO IN LOCALITA' TOGLIATTI  
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 27/05/2026

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 27/05/2026

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