



ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 114

In data: 08.11.2024

OGGETTO: INDIRIZZI RIGUARDO LA RICHIESTA DI REALIZZAZIONE DI FABBRICATI PRODUTTIVI DESTINATI ALLA LOGISTICA IN VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART 8 DEL DPR 160/2010 IN LOCALITA' SAN LORENZO

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **otto** del mese di **novembre** alle ore **10:00**, 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	Presente
FLAVIO DI MUZIO	ASSESSORE	Presente
EDIA PEZZOLA	ASSESSORE	Presente
VITTORIA IANNUCELLI	ASSESSORE	Presente
GINA LUCIANI		Presente

Totale presenti 6

Totale assenti 0

Assiste il Segretario Comunale **DOTT.SSA CRISTIANA MICUCCI** 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:

- Le aree a destinazione produttiva, zone classificate come D all'interno del PRG vigente, hanno visto negli ultimi anni un incremento dell'insediamento delle attività operanti nel settore della logistica data la particolare localizzazione a ridosso del casello autostradale;
- Attualmente le zone D destinate all'insediamento di attività industriali risultano per lo più sature e i residui lotti ancora disponibili non risultano idonei per superficie e caratteristiche morfologiche a consentire le attività logistiche;
- La Società Gruppo D'Innocenti s.r.l., con sede in Piazza Verbano, 22 – Roma, azienda operante nel settore degli autotrasporti, ai fini dello sviluppo e della crescita della propria attività, ha necessità di localizzare dei fabbricati produttivi di tipo logistico nel territorio del comune di Fiano Romano;
- I terreni agricoli (zona E2 di PRG) siti in località Prato della Corte nel Comune di Fiano Romano individuati al catasto con il foglio 29, particelle 710 e 711 di proprietà della Società Gaiae II srl sono localizzati in posizione immediatamente adiacente alla zona industriale;

Vista l'istanza pervenuta al SUAP del comune di Fiano Romano in data 08/08/2024 e successiva integrazione acquisita al prot. comunale con il n. 35274 del 06/11/2024, sottoscritta contestualmente da Massimo D'Innocenti in qualità di A.U. della Società Gruppo D'Innocenti srl e con sede in Roma in Piazza Verbano n. 22 e da Igino Angelini in qualità di A.U. della Società GAIAE II srl con sede in Roma in via Ardeatina n. 2479;

Dato atto che:

- l'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;
- la proposta progettuale è finalizzata alla realizzazione di fabbricati produttivi di tipo logistico sulle aree di proprietà della società GAIAE II srl per lo svolgimento dell'attività della Società Gruppo D'Innocenti s.r.l.;
- si prevede l'insediamento di due fabbricati per ospitare le attività logistiche sulle aree distinte al catasto con il F. 29 p.lle 710-711 di superficie complessiva pari a 73.210 mq per una SUL complessiva di ca. 29.000 mq;

Considerato che:

- all'interno del territorio comunale non risultano disponibili aree a destinazione produttiva con caratteristiche idonee per lo svolgimento dell'attività della Società Gruppo d'Innocenti srl;
- il progetto di sviluppo produttivo proposto risulta in linea con la vocazione della limitrofa area industriale;

Visto l'art. 8 (Raccordi procedurali 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, da zona agricola (E2) verso zona per attività produttive (D/SUAP):

- L'intervento edilizio proposto si configura come uno sviluppo di un'attività produttiva nel settore della logistica da attuarsi attraverso l'edificazione di fabbricati industriali con annesse aree di parcheggio e di manovra dei mezzi, su area adiacente alla zona industriale;
- 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;

Considerato, inoltre, che:

- L'attività in questione costituisce un elemento di sviluppo economico del territorio fianese, per ciò che concerne l'attività logistica, anche riguardo all'incremento occupazionale;
- L'area proposta sorge a ridosso della zona industriale del Comune di Fiano Romano, pertanto, l'intervento proposto non comporterebbe significative incongruità rispetto all'assetto urbanistico generale del territorio e risulta compatibile con le infrastrutture stradali presenti e in corso di realizzazione; si ravvisa tuttavia la necessità di prevedere nel progetto opportune e idonee opere di mitigazione ambientale (fasce alberate e coperture verdi) al fine di preservare la continuità visiva del contesto paesaggistico caratterizzato dalla presenza di un pendio verso sud;

Richiamato il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., che prevede venga effettuata una valutazione dal punto di vista ambientale per tutti i piani e i programmi: "*a) che sono elaborati per la valutazione e gestione*

della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, II-bis, III e IV del presente decreto;"

Visto il co. 3 dell'art. 6 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. che prevede: *'Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'[articolo 12](#) e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.'*

Preso atto che il progetto, in considerazione dell'estensione dell'area, della complessità dell'intervento stesso e trattandosi di *determinare l'uso di piccole aree a livello locale* sarà sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

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 la valorizzazione in circa € 3.000.000,00 in ragione del seguente calcolo:

- Valore attuale del terreno agricolo (73.210 mq), pari a circa € 360.000;
- Valore complessivo delle aree a variante approvata, pari a ca. € 3.360.000;
- Calcolata la differenza tra il valore delle aree a variante approvata e il valore agricolo attuale pari a ca. € 3.000.000;

Determinato, pertanto, il valore del contributo straordinario di urbanizzazione in circa € 1.500.000,00 cui aggiungere gli oneri ordinari (Bucalossi);

Visto il D.Lgs. 160/2010;

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

Visto il D.lgs. 152/2006;

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 6 Assenti 0

Favorevoli: all'unanimità

DELIBERA

- Di richiamare la premessa che costituisce motivazione del presente provvedimento;
- Di prendere atto della proposta progettuale riguardante la realizzazione di fabbricati per attività logistica di SUL complessiva pari a circa 29.000 sull'area distinta al catasto F.29 p.lle 710-711 presentata in data 08/08/2024 da Massimo D'Innocenti - A.U. della Società Gruppo D'Innocenti s.r.l in qualità di futuro utilizzatore e da Iginio Angelini - A.U. della Società GAIAE II srl in qualità di proprietaria delle aree;
- 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 circa € 1.500.000,00 cui aggiungere gli oneri ordinari (Bucalossi);
- Di dare atto che la proposta progettuale sarà sottoposta a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006;
- Di demandare al Responsabile del SUAP l'attivazione, a seguito di formale e completa istanza e ad esito della conclusione positiva della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, 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, la ratifica della variante stessa all'attenzione del consiglio comunale, competente in materia, successivamente all'eventuale esito positivo della prevista conferenza di servizi;
- Di dare indirizzo agli uffici, affinché siano previste, in fase progettuale, opportune e idonee opere di mitigazione ambientale (fasce alberate e coperture verdi) al fine di preservare la continuità visiva del contesto paesaggistico caratterizzato dalla presenza di un pendio verso sud;
- 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.SSA CRISTIANA MICUCCI



Firmato da:
MICUCCI CRISTIANA
Codice fiscale: MCCCST70H48H501F
Valido da: 30-12-2022 10:13:00 a: 29-12-2025 00:00:00
Certificato emesso da: Namirial CA Firma Qualificata, Namirial S.p.A./02046570426, IT
Riferimento temporale 'SigningTime': 13-11-2024 10:52:43
Motivo: I approve the document

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

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA CRISTIANA MICUCCI