



COMUNE di
FIANO ROMANO
Città Metropolitana
di Roma Capitale

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE SETTORE 1 - Amministrativo - Finanziario

N. generale **857** del **22/12/2025**

**OGGETTO: PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010 IN
VARIANTE AL P.R.G. PER INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DI
FABBRICATI PRODUTTIVI DESTINATI ALLA LOGISTICA IN
LOCALITÀ SAN LORENZO. CONCLUSIONE POSITIVA DELLA
CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA EX ART. 14, C.2, LEGGE N.
241/1990 - FORMA SEMPLIFICATA E MODALITÀ ASINCRONA**

La Determina viene pubblicata all'Albo pretorio dal 23/12/2025 al 07/01/2026.



Determinazione del SETTORE 1 - Amministrativo - Finanziario
Servizio 3 - Servizi Commercio - Attività Produttive

Determinazione N° 416

OGGETTO: PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010 IN VARIANTE AL P.R.G. PER INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DI FABBRICATI PRODUTTIVI DESTINATI ALLA LOGISTICA IN LOCALITÀ SAN LORENZO. CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA EX ART. 14, C.2, LEGGE N. 241/1990 - FORMA SEMPLIFICATA E MODALITÀ ASINCRONA

IL DIRIGENTE

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000 con particolare riguardo all'art. 107 sulle competenze dirigenziali e agli artt. da 182 a 185 sulle fasi della spesa;

RICHIAMATE

- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 175/2022, come modificata dalla successiva Deliberazione della Giunta Comunale n. 39/2024, di approvazione del vigente “Regolamento sull’Ordinamento degli Uffici e dei Servizi del Comune di Fiano Romano”;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 72/2024 con la quale è stata approvata la macrostruttura organizzativa dell’Amministrazione Comunale;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44/2024 con la quale è stato approvato il DUP 2025/2027 e successiva nota di aggiornamento con Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri del Consiglio Comunale n. 7 del 17/03/2025;
- la Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri del Consiglio Comunale n. 8 del 17/03/2025 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2025/2027;
- la Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri della Giunta Comunale n. 40 del 5/4/2025 con la quale è stato approvato il PIAO 2025/2027;

VISTO:

il Decreto sindacale n. 2/2025 successivamente modificato dal Decreto sindacale n. 24/2025 di nomina del Dott. Eugenio Maria Giovanni De Rose a dirigente del Settore 1 Amministrativo Finanziario;

Premesso che con missiva 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* con sede in Roma in Piazza Verbano n. 22 e da Igino Angelini in qualità di A.U. della Società *GALAE II srl* con sede in Roma in via Ardeatina n. 2479, è stata formulata una istanza, corredata di

elaborazioni progettuali, finalizzata all'ottenimento di un parere preliminare di fattibilità, sul progetto di 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.*, e in particolare, riguardo l'ammissibilità del progetto, in ordine ad un procedimento di variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 114 del 08/11/2024 avente ad oggetto: *'Indirizzi riguardo la richiesta di realizzazione di fabbricati produttivi destinati alla logistica in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 in Località San Lorenzo'*, con la quale l'Amministrazione comunale:

- ha preso atto della proposta progettuale relativa alla realizzazione di fabbricati per attività logistica di SUL complessiva pari a circa 29.000 mq, sull'area distinta in Catasto al Foglio 29, particelle 710-711;
- ha rilevato che l'intervento, in variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e della D.C.C. n. 76/2011, comporta la corresponsione, a carico dei proponenti, di un contributo straordinario di urbanizzazione pari al 50% del maggior valore generato dalla variante, quantificato in via preliminare in € 1.500.000,00, oltre agli oneri ordinari;
- ha disposto che la proposta progettuale fosse sottoposta a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006;
- ha demandato al Responsabile del SUAP l'attivazione delle procedure di variante semplificata al P.R.G. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010;
- ha fornito indirizzi affinché in fase progettuale siano previste idonee opere di mitigazione ambientale (fasce alberate e coperture verdi) al fine di preservare la continuità visiva del contesto paesaggistico;

Dato atto che:

- con Determinazione n. G04065 del 02/04/2025 della *Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica* (codice istanza: VER-2025_03) l'intervento ha ottenuto provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006;
- è stato acquisito Nulla-osta archeologico definitivo rilasciato dall'*Area Funzionale Archeologica della Soprintendenza archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria Meridionale* (nota MIC|MIC_SABAP-VTEM_U03|05/07/2023|0011126-P);
- con prot. 29584 del 02/10/2025 è stata trasmessa all'*ARSIAL* (Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio) l'Attestazione di inesistenza di usi civici gravanti sull'area oggetto di intervento;

Visto che in data 25/09/2025 è stata presentata istanza di provvedimento unico ai sensi degli artt. 7 e 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001, acquisita al SUAP con prot. REP_PROV_RM/RM-SUPRO/0136195 e al protocollo comunale con n. 28354 del 22/09/2025;

Vista l'Attestazione del Dirigente del Settore II Tecnico del 06/10/2025 relativa all'insufficienza di aree per insediamenti produttivi nel P.R.G. vigente;

Richiamato l'art. 8 co. 1 del DPR 160/2010 (Raccordi procedurali con strumenti urbanistici): *... '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'....*; che 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;

Tenuto conto dello svolgimento della Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14, comma 2, della Legge n. 241/1990, indetta con nota prot. REP_PROV_RM/RM-SUPRO/0141175 dell'08/10/2025, alla quale sono state regolarmente invitate le amministrazioni di seguito elencate:

- Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - *Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale*;
- Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione Tecnologica - *Area Pareri Geologici e Sismici, Suolo e Invasi - Servizio geologico e sismico regionale*
- ASL Roma 4.
- Comune di Fiano Romano – Settore II – Ufficio Urbanistica

Visto che entro i termini dettati dalla conferenza di servizi sono pervenute le seguenti richieste di integrazioni da parte degli enti:

- Richiesta integrazioni Comune di Fiano Romano Settore II Tecnico del 06/10/2025 già formulata, in sede pre-istruttoria, in ordine alla conformazione del progetto agli indirizzi formulati dalla Giunta Comunale con la Deliberazione n. 114/2024;
- Richiesta di integrazioni ASL ROMA 4 nota prot. ASLRM4-0065706-2025 del 21/10/2025 e successiva nota ASLRM4-0068595-2025 del 03/11/2025;
- Richiesta integrazione diritti di istruttoria SUAP del 22/10/2025.

Richiamate:

- la nota prot. REP_PROV_RM/RM-SUPRO/0147371 del 27/10/2025 di sospensione dei termini della conferenza e contestuale richiesta di documentazione integrativa;
- la documentazione integrativa trasmessa dalla soc. GRUPPO D'INNOCENTI S.R.L., protocolli SUAP:
 - REP_PROV_RM/RM-SUPRO/0150690 del 05/11/2025
 - REP_PROV_RM/RM-SUPRO 0155266 del 19-11-2025;
- la nota prot. REP_PROV_RM/RM-SUPRO/0156071 del 21/11/2025 con la quale si comunicava la riapertura dei termini della Conferenza di Servizi e il nuovo termine del 21/12/2025 per la trasmissione dei pareri di competenza da parte degli enti coinvolti;

Preso atto dei pareri acquisiti entro i termini previsti, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione:

- parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 2649/1999 nota prot. REGIONE.LAZIO.REGISTROUFFICIALE.U.1010345.14-10-2025 rilasciato dall'*Area Pareri Geologici e Sismici, suolo e invasi - Servizio Geologico e Sismico regionale* della Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione Tecnologica;
- parere favorevole con prescrizioni riguardo la variazione puntuale al PRG ex art. 8 D.P.R. 160/2010 nota prot. REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.U.1104180.10-11-2025 espresso dall'*Area Urbanistica, Copianificazione Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana* della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, nota acquisita agli atti del comune con prot. n. 33300 del 10/11/2025;

Dato atto che, alla scadenza del termine, i pareri non pervenuti si intendono favorevoli senza condizioni;

Visti gli artt. 7, 8, 9 e 10 della L. 1150/1942 e ss.mm.ii;

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. 87 del 21/10/2025;
- 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;

Considerata la necessità di prendere atto, secondo prassi prevista nell'iter di approvazione delle varianti al P.R.G., dell'assenza di osservazioni al procedimento in oggetto;

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

Visto il D.P.R. 160/2010;

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

Vista la L. 833/1978;

Vista la L. 241/1990;

Vista la L. 1150/1942;

Visto il D.lgs. 267/2000;

Visto il PRG vigente;

Tenuto conto delle motivazioni sopra richiamate;

ACCERTATO che il presente provvedimento è formulato in conformità di quanto previsto in materia dalla vigente normativa, nonché nel rispetto degli atti e direttive che costituiscono il presupposto delle procedure;

DATO ATTO CHE:

- relativamente al presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 6bis della Legge n. 241/1990 e dell'articolo 6 del D.P.R. n. 62/2013, come modificato dal D.P.R. n. 81/2023, e del Codice di comportamento aziendale nonché dell'articolo 1, comma 9 lett. e) della Legge n. 190/2012, non sussistono nei confronti del sottoscritto Dirigente e del Responsabile del procedimento / Responsabile EQ e dell'istruttoria, situazioni di conflitto di interesse, neanche potenziale;
- ai sensi e per gli effetti della previsione di cui all'articolo 5 vigente "Regolamento disciplinante il sistema dei controlli interni del Comune di Fiano Romano" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 69/2023, la sottoscrizione del presente atto equivale ad attestazione di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, prescritta dall'articolo 147bis del D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO l'articolo 147bis del D.Lgs. n. 267/2000 ai sensi del quale si dà atto della regolarità tecnica e della correttezza amministrativa del presente provvedimento;

RITENUTA la propria competenza in materia e in forza degli atti e dei riferimenti citati;

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 D.P.R. 160/2010 in variante al P.R.G. per un intervento di realizzazione di fabbricati produttivi destinati alla logistica in Località San Lorenzo'* 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 prendere atto dell'assenza di osservazioni pervenute nei termini di legge;
- 4.** di dare atto che gli atti relativi al presente procedimento saranno sottoposti alla ratifica del Consiglio Comunale nella prima seduta utile, come disposto all'art. 8 del D.P.R. 160/2010;

5. di dare atto che il rilascio del titolo edilizio ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 160/2010, resta subordinato alla conclusione dell'iter di approvazione della variante allo strumento urbanistico da parte del Consiglio Comunale;
6. di dare atto, ai sensi dell'art. 5 della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., il Responsabile del procedimento è il Dott. Eugenio Maria Giovanni De Rose;
7. di dare atto che il presente provvedimento sarà pubblicato all'albo pretorio online e sul sito comunale nella sezione Amministrazione Trasparente.
8. 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.

DI DARE ATTO della rispondenza delle disposizioni, finalità e riferimenti del presente atto ai principi di regolarità e correttezza amministrativa ai sensi e per gli effetti dell'articolo 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000;

DI DARE ATTO, ai sensi dell'articolo 6 bis della Legge n. 241/1990 e dell'articolo 6 del D.P.R. n. 62/2013, come modificato dal D.P.R. n. 81/2023, e del Codice di comportamento aziendale nonché dell'articolo 1, comma 9 lett. e) della Legge n. 190/2012, non sussistono nei confronti del sottoscritto Dirigente e del Responsabile del procedimento e dell'istruttoria / Responsabile EQ, situazioni di conflitto di interesse, neanche potenziale;

DI PUBBLICARE la presente Determinazione:

- all'Albo Pretorio on-line dell'Ente per quindici giorni consecutivi;
- nel sito istituzionale del Comune, sezione "Amministrazione Trasparente – Provvedimenti – Provvedimenti dirigenti amministrativi" mediante l'inserimento nell'elenco semestrale di cui all'articolo 23, comma 1, del D.Lgs. n. 33/2013

Allegati:

- Parere geologico-sismico prot. *REGIONE.LAZIO.REGISTROUFFICIALE.U.1010345.14-10-2025*;
- Parere urbanistico regionale prot. *REGIONE.LAZIO.REGISTROUFFICIALE.U.1104180.10-11-2025*.

Il Responsabile del Procedimento

Il Dirigente del Settore

SETTORE 1 - Amministrativo - Finanziario

Dott. Eugenio Maria Giovanni De Rose

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Fiano Romano. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

De Rose Eugenio Maria Giovanni in data 22/12/2025



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 949**

Ufficio Proponente: **Servizio 3 - Servizi Commercio - Attivita' Produttive**

Oggetto: **PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010 IN VARIANTE AL P.R.G. PER INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DI FABBRICATI PRODUTTIVI DESTINATI ALLA LOGISTICA IN LOCALITÀ SAN LORENZO. CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA EX ART. 14, C.2, LEGGE N. 241/1990 - FORMA SEMPLIFICATA E MODALITÀ ASINCRONA**

Visto Contabile

ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del d.Lgs. n. 267/2000 comma del D.Lgs 267/2000 esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile. FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Visto Favorevole

Data 22/12/2025

Responsabile del Servizio Finanziario
Dott. Eugenio Maria Giovanni De Rose



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE
LAVORI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE
AREA PARERI GEOLOGICI E SISMICI, SUOLO E INVASI
Servizio Geologico e Sismico regionale

Fasc.10727/A89

Sportello Unico per le Attività Produttive
del Comune di Fiano Romano
Identificativo nazionale SUAP: 1225
suap.rm@certpec.camcom.it

al Comune di Fiano Romano
protocollo@pec.comune.fianoromano.rm.it

e, p.c. Direzione Generale
Area Coordinamento Autorizzazioni,
PNRR e Supporto Investimenti
sede

Protocollo: REP_PROV_RM/RM-SUPRO/0141175 del 08/10/2025

Oggetto: Comunicazione SUAP pratica n.13098981007-24092025-1252 - SUAP 1225 - 13098981007
GRUPPO D'INNOCENTI S.R.L. Rif. pratica SUAP: 13098981007-24092025-1252 Prot. 0136195 del
25/09/2025

Procedimento ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 in Variante al PRG per la realizzazione di fabbricati
produttivi destinati alla logistica in Loc. San Lorenzo

VISTA la deliberazione della Giunta regionale n. 477 del 26/06/2025, con la quale è stato conferito
all'Ing. Luca Marta l'incarico di Direttore della Direzione Regionale "Lavori Pubblici e Infrastrutture";

VISTO l'atto di organizzazione n. G08386 del 02/07/2025 con il quale viene definito l'assetto della
Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture;

VISTO l'Atto di Organizzazione n. G09114 del 09/07/2024 con il quale è stato conferito all'arch.
Maria Cristina Vecchi l'incarico di dirigente dell'Area "Pareri geologici e sismici, suolo e invasi" della
Direzione regionale "Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione Tecnologica";

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";

VISTA la D.G.R.L. n. 655 del 08.05/2001 "Modifica della deliberazione della Giunta regionale n. 2649
del 18 maggio 1999. Linee guida e documentazione per l'indagine geologica e vegetazionale.
Estensione dell'applicabilità della legge 2 febbraio 1974, n. 2";



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 DGR n.155 del 7 aprile 2020 di “Revoca della deliberazione di Giunta regionale 21 ottobre 2011, n. 490 - Approvazione degli Abachi Regionali per gli studi di Livello 2 di Microzonazione Sismica e delle procedure di applicazione nell'ambito dell'espressione del parere ai sensi dell'art. 89 del DPR del 6 giugno 2001 n. 380”;

VISTA la DGR n. 794 del 15 ottobre 2024, n. 794 “Utilizzo dei dati del monitoraggio del territorio della Regione Lazio tramite “Interferometria Satellitare”;

VISTA la DGR n. 832 del 24 ottobre 2024 “Approvazione delle “Linee guida sulla analisi di suscettibilità alla liquefazione nel territorio della Regione Lazio”;

VISTA le note del SUAP del Comune di Fiano Romano inerente all’argomento in oggetto con cui si trasmette la documentazione di interesse, acquisite con prot. n°993654-993657-993660-993662 del 08/10/2025, relativa alla conferenza dei servizi in oggetto;

CONSIDERATO in particolare la documentazione geologica a firma del dr. Dott. Geol. Valerio Rossi e della Carta della Idoneità Territoriale in cui è riportato che l’area è “*geo-morfologicamente stabile*” e “*è obbligatorio ... uno studio di RSL...*”;

CONSIDERATO che l’insieme degli elaborati progettuali, redatti in ottemperanza alla D.G.R. 2649/1999 e ssmmii, forniscono gli elementi utili a esprimere il parere di specifica competenza;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, ai fini della valutazione di fattibilità dell’intervento nei riguardi dell’assetto geomorfologico del sito d’intervento e alla luce di tutto quanto sopra espresso, nel pieno rispetto delle prerogative disciplinari dei tecnici incaricati, cui resta in capo la responsabilità professionale e civile degli elaborati da essi sottoscritti

SI ESPRIME

parere favorevole, ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/1999, per Variante al PRG per la realizzazione di fabbricati produttivi destinati alla logistica in Loc. San Lorenzo, subordinatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica e nella Carta d’Idoneità territoriale che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato.
2. Dovrà essere eseguito uno studio di risposta sismica locale (RSL) 1D e/o 2D per le successive fasi di progetto per la definizione della pericolosità sismica di sito.



3. Le nuove aree impermeabilizzate dovranno essere realizzate seguendo le “Linee Guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali” della D.G.R. n. 117 del 24 marzo 2020.
4. In tutta l’area siano adottati opportuni interventi di regimazione e raccolta delle acque meteoriche che dovranno essere opportunamente convogliate, per evitare fenomeni di erosione e/o ristagno d’acqua.
5. 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.
6. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d’inquinamento delle falde.
7. Siano adottate opere di sostegno provvisori, all’atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno.
8. Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni.
9. Qualora si eseguano perforazioni oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l’impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all’osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l’apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all’I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d’Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata e Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L’inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell’art. 3 della citata legge.

Per gli aspetti vegetazionali:

10. Siano preventivamente acquisite le autorizzazioni e i nulla osta, previsti dalle norme vigenti, per l’eliminazione dei singoli esemplari arborei.
11. Sia salvaguardata, compatibilmente con le previsioni progettuali e condizioni di stabilità e fitosanitarie, la presenza di alberi isolati e a filare autoctoni o alloctoni non invasivi; ne sia garantita, adottando tecniche appropriate, l’integrità dell’apparato radicale. Sia valutata la possibilità di espiantare e utilizzare per la creazione del verde nell’ambito dell’area di intervento, gli esemplari che interferiscono con le previsioni progettuali.
12. Nell’impianto ex-novo del verde, siano utilizzate specie coerenti con la vegetazione locale autoctona, compatibili con i caratteri stazionali del sito di intervento, di facile attecchimento, resistenti alle fitopatie, agli stress idrici e all’inquinamento e di ridotta manutenzione.



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE

LAVORI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE

AREA PARERI GEOLOGICI E SISMICI, SUOLO E INVASI

Servizio Geologico e Sismico regionale

13. Non siano assolutamente utilizzate specie alloctone invasive (cfr. “Inventario della flora vascolare alloctona d’Italia” in “Flora alloctona vascolare alloctona e delle Regioni di Italia” Celesti et all. 2010 consultabile sul sito: http://sweb01.dbv.uniroma1.it/cirbfep/pubblicazioni/pdf/flora_alloctona.pdf).
14. Nella fase attuativa del progetto sia predisposto un piano operativo che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e definisca le specie da utilizzare, gli esemplari da espianare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma rigidamente legato ai periodi di utilizzo del materiale vegetale, gli interventi di manutenzione del verde di nuovo impianto, ecc.

Il Funzionario

MERIANO GEMMA
2025.10.13 13:44:03

CN=MERIANO GEMMA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581

RSA/2048 bits

Il Dirigente
Arch. Maria Cristina Vecchi

CN=VECCHI MARIA CRISTINA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581

RSA/2048 bits

Il Responsabile di Procedimento

CATALANO GIACOMO
2025.10.13 13:37:49

CN=CATALANO GIACOMO
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581

RSA/2048 bits

Il Direttore
Ing. Luca Marta

MARTA LUCA
2025.10.13 16:38:57

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



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE
AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA, ROMA
CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

DB 19011

Al Comune di Fiano Romano
Sportello Unico delle Attività Produttive
pec: suap@pec.comune.fianoromano.rm.it
protocollo@pec.comune.fianoromano.it

e p.c. Al Direttore.
Direzione Generale. Ufficio rappresentante
unico e ricostruzione, conferenze di servizi.

Loro Sedi

Oggetto: Comune di Fiano Romano (RM)
Procedimento ai sensi dell'art. 8 d.P.R. 160/2010 in variante al P.R.G per la realizzazione
di fabbricati produttivi destinati alla logistica in Loc. San Lorenzo
D.G.C. n. 114 del 08.11.2024
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. n. 0993144 del 08.10.2025 il comune di Fiano ha comunicato l'indizione della conferenza di Servizi decisoria ex art. 14 co. 2 della L. 241/1990 in forma semplificata e in modalità asincrona finalizzata all'ottenimento di tutti i pareri degli Enti Coinvolti per l'approvazione del progetto per la "realizzazione di fabbricati produttivi destinati alla logistica in loc. San Lorenzo in variante al PRG vigente ai sensi dell'art 8 del d.P.R. 160/2010.

La documentazione oggetto della conferenza è stata resa disponibile sul link:
<https://regione.box.com/s/thJe75va9j4r97ici72g4idyfjrx404k>.

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. n. 0993144 del 08.10.2025, con la quale è stata attestata la sussistenza delle condizioni di cui al comma I dell’art. 8 del d.P.R. 160/2001: *“Attesta che la Zona destinata alle attività artigianali e industriali individuata nel P.R.G. vigente del comune di Fiano Romano come zona omogenea D di cui all’art. 37 delle NTA, risulta satura per cui non sono disponibili aree libere e idonee per l’insediamento di attività produttive”*;
- la delibera di Giunta Comunale DGC n. 114 del 08.11.2024 avente per 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”*;
- 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 n. 0993144 del 08.10.2025;
- la Determinazione n. G04065 del 02.04.2025 della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare – Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica di esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. Dal 13 al 18 del d.Lgs. n. 152/2006;

Rilevato

che il d.P.R. 160/2010, ed in particolare quanto ivi disposto all’art. 8, c. I 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. 29 con le particelle 710 e 711 e ha una superficie complessiva di mq. 73.300.

L’area di intervento si trova ai margini della Zona produttiva di Prato della Corte, ed è direttamente accessibile dalla strada pubblica via di San Lorenzo.

Il progetto, prevede la costruzione di tre fabbricati ad uso della logistica, aventi una SUL complessiva pari a mq. 29.211, denominati sulla tav. 8 Planivolumetrico A, B e C. In particolare gli edifici A e B sono adibiti come impianti logistici e hanno una SUL rispettivamente di mq. 18.444, e mq. 9.281, mentre l’edificio C è adibito ad officina e ha una SUL di mq. 1.486.

I parametri previsti sono i seguenti:

- altezza massima m. 15,00
- distacco dai confini m. 7,50

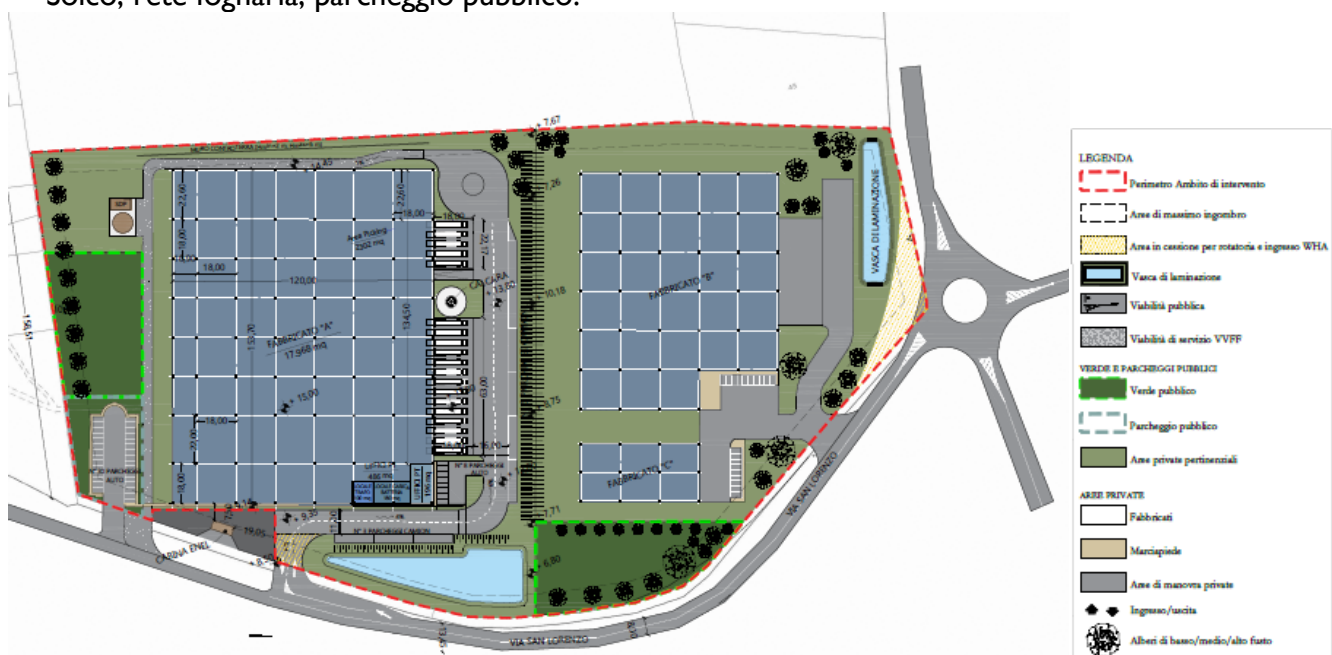
- distacco dal ciglio stradale m. 8,00
- distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque con un minimo di m. 10,00
- è obbligatoria la messa a dimora di alberi di alto fusto lungo il perimetro dei lotti;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie;
- individuazione delle strade di servizio ai lotti;
- urbanizzazione secondarie nella misura minima del 10% della superficie territoriale da destinare a verde e parcheggi in conformità all'art. 5 del DM 1444/68.

Standard di progetto

Verde pubblico	mq 5.675
Parcheggi pubblici	mq. 1.601
Totale aree a standard	mq 7.276

Aree da cedere per la strada pubblica	mq. 877
Cabina elettrica	mq. 800

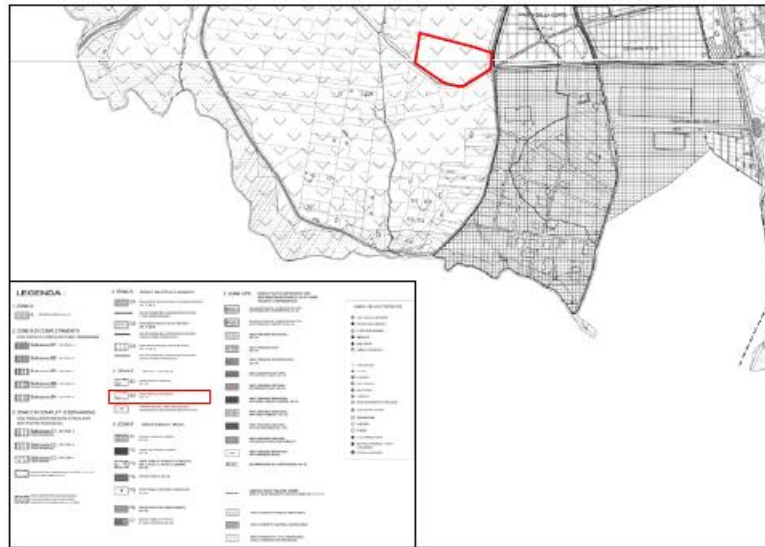
Il progetto è accompagnato da una convenzione in cui il soggetto attuatore si impegna al versamento degli oneri straordinari calcolati ai sensi della lett. d-ter) comma 4 art. 16 del d.P.R. 160/2001, calcolati in € 1.500.000 a realizzare a scomputo degli oneri concessori le seguenti opere di urbanizzazione: verde pubblico, sistemazione delle due strade via di San Lorenzo e via Fontanella del Solco, rete fognaria, parcheggio pubblico.



Stralcio tav.8

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 ricade nella zona omogenea E sottozona E2 agricola normale del PRG vigente.



Stralcio PRG vigente

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: *"la Zona destinata alle attività artigianali e industriali individuata nel PRG vigente del comune di Fiano Romano come zona omogenea D di cui all'art. 37 delle NTA, risulta saturata per cui non sono disponibili aree libere e idonee per l'insediamento di attività produttive"*. Pertanto, il progetto costituirà variante al PRG vigente con la modifica di classificazione dell'area d'intervento a zona F, ai sensi del DM 1444/68, con la destinazione specifica di progetto e con indici e parametri da esso desumibili, senza che questo comporti una indipendente classificazione urbanistica dell'area.

Inoltre con Verbale n. 123 del 10.12.2021 la Giunta Comunale ha deliberato che :

"(...)

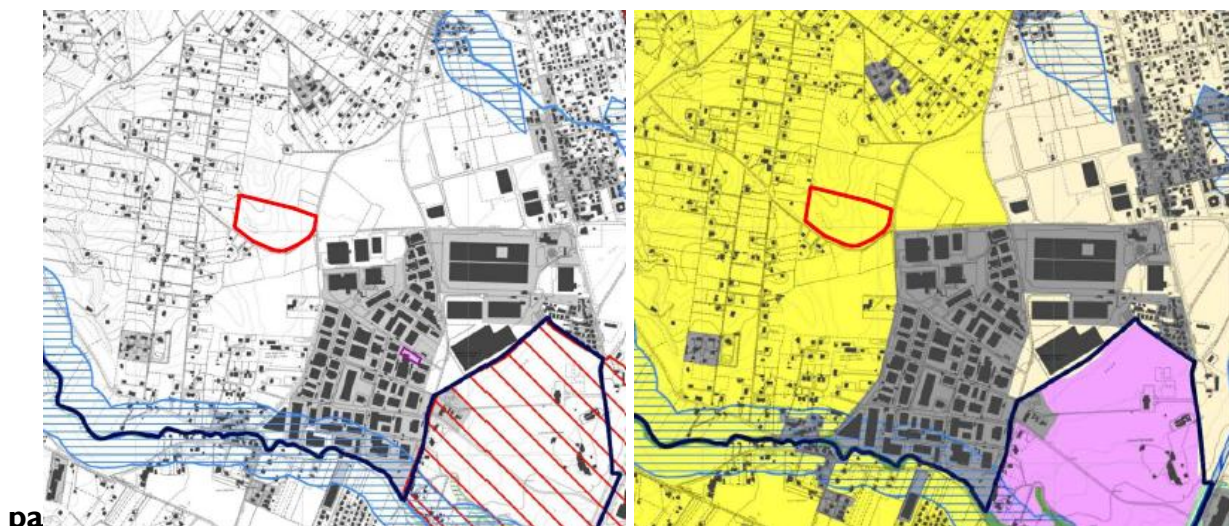
- *Ha preso atto della proposta progettuale riguardante la realizzazione di fabbricati per attività logistica di SUL complessiva pari a circa 29.00 mq sull'area distinta al catasto F.29 p.lle 710-711 presentata in data 08.08.2024 da Massimo D'Innocenti – AU della società Gruppo D'Innocenti s.r.l. in qualità di futuro utilizzatore e dal Iginio Angelini – A.U. della società GAIAE II S.r.l. in qualità di proprietaria delle aree;*
- *Ha constatato che 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 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 dar 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;*
- *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 d.P.R. 160/2010;*
- *Ha dato 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;*

"(...)"

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 Norme, non cogente ai sensi dell'art. 8 delle Norme del PTPR, 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.

Si evidenzia che l'intera area interessata dal progetto è stata oggetto di una campagna di scavi e sondaggi archeologici a conclusione dei quali il MIC ha rilasciato parere di "Nulla osta archeologico alla realizzazione di interventi sui lotti di terreno indicati in oggetto e al punto precedente (foglio catastale n.29 part.ile 710 e 711) in quanto l'area oggetto di verifica è risultata interessata dalla presenza di una sola struttura archeologica (calcara) in cattivo stato di conservazione che può essere oggetto di ricopertura e successivo rinterro" prot. MIC|MIC_SABAP-VT-EM_U03|05/07/2023|0011126-P.

CONCLUSIONI

Premesso e considerato quanto sopra, la scrivente Direzione esprime ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 160/2010

PARERE FAVOREVOLE

relativamente al progetto per la "realizzazione di fabbricati produttivi destinati alla logistica in loc. San Lorenzo", sul lotto di terreno identificato al foglio catastale n.29 part.ile 710 e 711, in variante al PRG vigente 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 progetto costituirà variante al PRG vigente con la modifica di classificazione dell'area d'intervento a zona F, ai sensi del DM 1444/68, con la destinazione specifica di progetto e con indici e parametri da esso desumibili, senza che questo comporti una indipendente classificazione urbanistica dell'area.

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.

La Funzionaria

CAPOLINO PATRIZIA
2025.11.06 14:42:31
CN=CAPOLINO PATRIZIA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATTI-80143490581
RSA/2048 bits

per il Dirigente dell'Area
il Direttore
ing. Emanuele Calcagni

CALCAGNI EMANUELE
2025.11.07 15:16:27
CN=CALCAGNI EMANUELE
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATTI-80143490581
RSA/2048 bits