



**REGIONE
LAZIO**

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 19300

Al **Comune di Fiano Romano**

Sportello Unico Attività Produttive

- suap@pec.comune.fianoromano.rm.it
- protocollo@pec.comune.fianoromano.rm.it
- suap.rm@certpec.camcom.it

e p.c. Alla **Regione Lazio**

Direzione Generale

Area Coordinamento e Autorizzazioni, PNRR e
Supporto Investimenti

Oggetto: **Comune di Fiano Romano (RM).**

Rif. pratica SUAP: BLSPQL65T04H501O-20032026-1431 - Prot. 0029468 del 20/03/2026

Progetto per intervento edilizio di ampliamento attività produttiva logistica ed insediamento nuova attività di foresteria e parcheggio automezzi in località *Pratalata*.

Conferenza di Servizi artt. 14 co. 2 e 14 bis, co. 2, legge 241/1990.

Procedura: articolo 8 DPR n. 160/2010.

Richiedente: *Balsanelli Pasquale*

Parere di competenza

Per conto del Comune di Fiano Romano, lo Sportello Unico per le Attività Produttive (art. 38 del DL 112/2008 convertito in Legge n. 133/2008) della Camera di Commercio, con nota n. REP_PROV_RM/RM-SUPRO/0037965 del 13/04/2026 pervenuta alla scrivente Direzione il medesimo giorno ai prott. nn. 390214, 320219 e 390223, ha indetto la Conferenza di Servizi decisoria, ai sensi dell'art. 14 co. 2 della Legge 241/1990, da svolgersi in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14-bis della stessa Legge, finalizzata all'acquisizione dei pareri necessari per l'approvazione del progetto in variante al PRG ai sensi dell'articolo 8 del DPR 160/2010 proposto da *Balsanelli Pasquale*.

Il SUAP ha contestualmente trasmesso gli elaborati progettuali ed ha fissato i termini di conclusione del procedimento.

Visti

- il PRG di Frascati approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 316 dell'08 luglio 2011.
- il Decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 07/09/2010 ed in particolare quanto ivi disposto all'art. 8;
- l'attestazione comunale allegata alla nota di indizione della Conferenza di Servizi del 13/04/2026 in merito alla sussistenza dei presupposti di cui all'art. 8 del DPR 160/2010.
- la Determinazione n. G01266 del 03/02/2026 della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, avente ad oggetto: VER-2025_40. *Comune di Fiano Romano (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D.Lgs.n.152/2006, relativa al piano "Variante per la realizzazione di due fabbricati di cui uno ad uso produttivo ed uno ad uso foresteria".*

PREMESSO

Ai fini della realizzazione dell'intervento in oggetto, il soggetto proponente ha fatto ricorso alla procedura di cui al Decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 07/09/2010, concernente: *"Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina dello sportello unico per le attività produttive"*.

L'art. 8 co. 1 del sopra citato Decreto del Presidente della Repubblica, dispone: (...) 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 (...).

Il Dirigente del Settore II del Comune di Fiano Romano, con nota del 02/05/2025 allegata all'indizione della Conferenza di Servizi, richiamato l'art. 8 del DPR 160/2010 e visto il vigente PRG, ha attestato (...) che lo strumento urbanistico vigente del comune di Fiano Romano:

- non ha disponibilità di nuove aree idonee per l'ampliamento delle attività produttive logistiche;
- non contempla Zone specifiche per la destinazione di Foresteria e parcheggi privati per automezzi pesanti

CONSIDERATO

Descrizione del Progetto

L'ambito territoriale oggetto di intervento è ubicato in direzione sud-ovest rispetto al centro di Fiano Romano ed include due lotti di terreno di forma regolare, con esposizione sud-ovest, ubicati lungo Via Pietralata e Via San Lorenzo, nelle vicinanze dal casello dell'Autostrada A1;

lo stesso risulta caratterizzato da una edificazione sparsa a bassa densità con prevalenza di tipologie residenziali isolate e dalla vasta presenza di attività produttive e commerciali destinate in larga parte alla logistica, allo stoccaggio delle merci ed alla produzione di beni (zona industriale di Fiano Romano "Prato della Corte").



Individuazione area d'intervento su Foglio catastale e ortofoto

I terreni oggetto della proposta di realizzazione di un'attività produttiva sono distinti tra loro (ad una distanza di circa 50 mt), censiti al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 29, particelle 444 (di 2.600 mq), 445 (di 2.400 mq) e 688 (di circa 5.200 mq) e complessivamente misurano una superficie territoriale di 10.188 mq.

Sul terreno distinto con la particella 445 del Foglio 29, insiste un locale artigianale di superficie pari a 220,00 mq, legittimato per effetto del rilascio della Concessione in Sanatoria n. 167/98 del 24/11/1998.

Il progetto prevede un incremento di superficie a destinazione artigianale/produttiva mediante la realizzazione di due nuove strutture, sul terreno di proprietà del richiedente, sito in Via di Pratalata, adiacente la Zona Industriale, necessario ad implementare l'attività esistente, con ulteriore interessamento di un lotto adiacente riconducibile alla stessa proprietà.

L'intervento prevede quindi:

- L'ampliamento dell'attività artigianale della Soc. F.M. Trasporti srl, azienda che opera nel settore logistico, attraverso la realizzazione di un ulteriore edificio di 800 mq (con altezza massima pari a 6,00 ml) da ubicare sulla particella 444 del Foglio catastale n. 29, adiacente all'attuale struttura che occupa la limitrofa particella 445.

- La realizzazione di un edificio sulla particella 688 del foglio catastale 29, da destinare ad attività ad uso foresteria, complementare alla richiesta esercitata dalla *F.m. Trasporti srl*, disposto su due livelli, avente superficie complessiva pari a circa 620,00 mq.



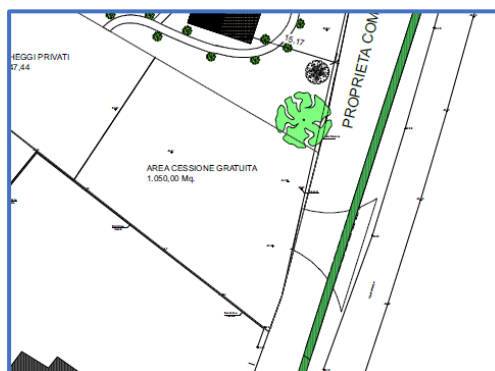
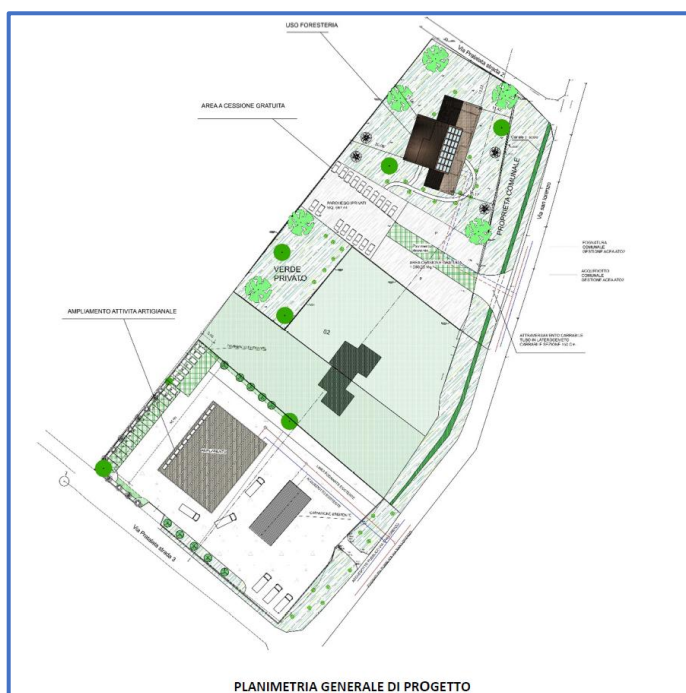
Stato attuale



Foto simulazione stato di progetto

Per quanto concerne l'edificio foresteria, il suo accesso sarà garantito da un passo carrabile che sarà realizzato su Via di San Lorenzo; l'immobile si sviluppa su due piani fuori terra collegati da una scala interna ed un ascensore, al piano terreno è prevista la realizzazione di una mensa ed un bar ed al piano primo delle camere con bagno per l'utilizzo a carattere ricettivo.

La superficie commerciale¹, così come definita secondo i criteri e le indicazioni riportate nel T.U. del Commercio di cui alla LR 22/2019, risulta essere pari a 249,95 mq (derivanti dalla somma dell'area bar con quella dell'area mensa) e quindi classificabile come “esercizi di vicinato”, i quali possono essere autorizzati facendo ricorso alla procedura ex art. 8 del DPR 160/2010.



Individuazione aree in cessione

Per quanto attiene le aree da destinare a standard urbanistici, l'art. 5 (*Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi*) del Decreto Interministeriale n. 1444/68 e smi prescrive che:

¹ a cui le “somministrazioni alimenti e bevande” fanno riferimento – cfr parere Regione Lazio n. 158854 del 28/03/2017.



1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765);”

Pertanto, la dotazione standard è stata stabilita in progetto come segue:

- Per la porzione artigianale: $5.000 \text{ di ST} \times 10\% = 500 \text{ mq.}$
- Per la porzione commerciale/foresteria: $620 \text{ mq di SUL} \times 0,8 \text{ mq/mq} = 496 \text{ mq.}$

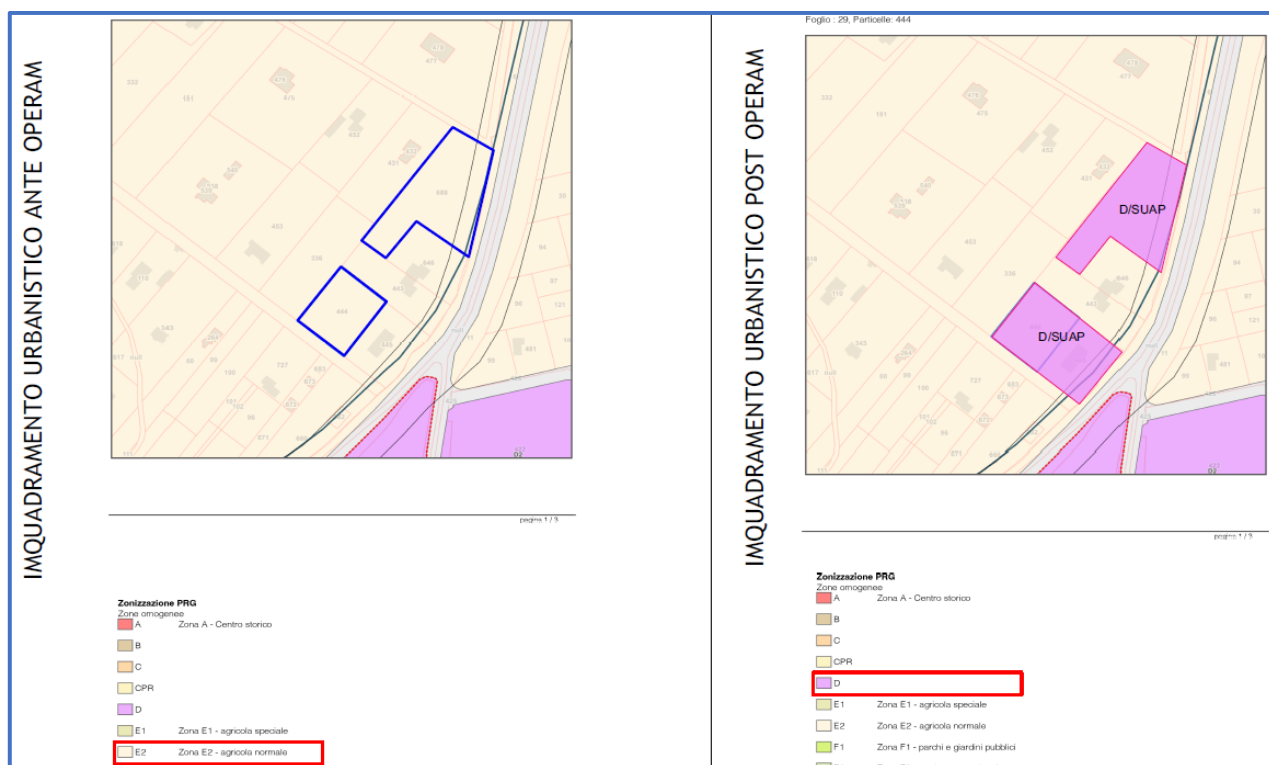
La destinazione d'uso riservata alla foresteria deve garantire la pertinenzialità rispetto alla attività produttiva principale e dovrà essere assicurata in fase di convenzionamento e autorizzazione.

Il progetto prevede la cessione all'Amministrazione Comunale di un'area di 1.050 mq. da destinare a standard urbanistici, in misura superiore allo standard determinato con il Decreto Interministeriale 1444/1968.

Aspetti urbanistici

Le aree interessate dall'intervento sono classificate dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fiano Romano, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 316 dell'08 luglio 2011, come Zona E2 – zona agricola normale ed è disciplinata all'art. 38 delle relative NTA, oltre che in modo prevalente dalla LR 38/1999.

L'ambito si colloca in una posizione marginale rispetto al centro cittadino consolidato di Fiano Romano e si sviluppa in adiacenza a territori comunali contermini che risultano già ampiamenti urbanizzati, a ridosso di più estese aree produttive.



Il Progetto sottende quindi la variante dello strumento urbanistico estesa alle aree d'intervento da *Zona E agricola* a *Zona D - SUAP*, con indici e parametri del progetto, che sono così sintetizzati:

- | | |
|--|---|
| - Superficie totale di insediamento: mq 10.188,00; | - distacco tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque con un minimo di m. 10,00; |
| - SUL artigianale esistente: mq 220,00; | - è obbligatoria la messa a dimora di alberi ad alto fusto lungo il perimetro dei lotti; |
| - SUL artigianale in ampliamento: mq 800,00; | - realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie; |
| - SUL uso foresteria connessa all'attività artigianale: mq 620,00; | - individuazione delle strade di servizio ai lotti; |
| - TOTALE SUL di progetto: mq 1.420,00 | - urbanizzazioni secondarie nella misura minima del 10% della superficie territoriale da destinare a verde e parcheggi in conformità all'art. 5 del D.M. 1444/1968. |
| - TOTALE SUL esistente e di progetto: mq 1.620,00 | - |
| - altezza massima 8,00 ml; | |
| - distacco minimo dai confini 7,50 m; | |

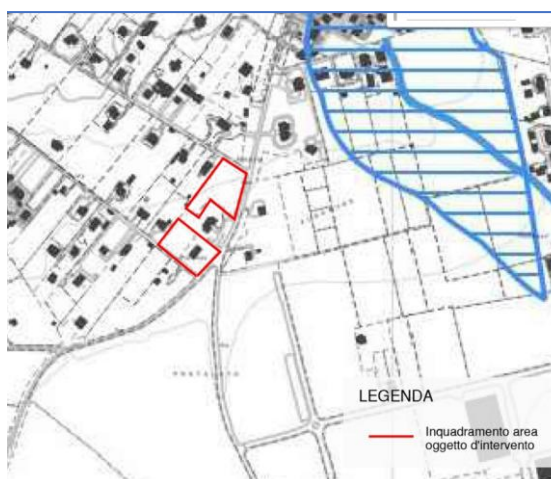
Per le competenze di questa Direzione Regionale e per i presupposti dell'art.8 del DPR 160/2010 gli interventi proposti in variante al PRG risultano urbanisticamente ammissibili previa corretta conclusione della procedura di approvazione.

L'approvazione del progetto in variante al PRG non costituisce una indipendente riclassificazione urbanistica delle aree d'intervento che resta associata alla realizzazione di quanto approvato.

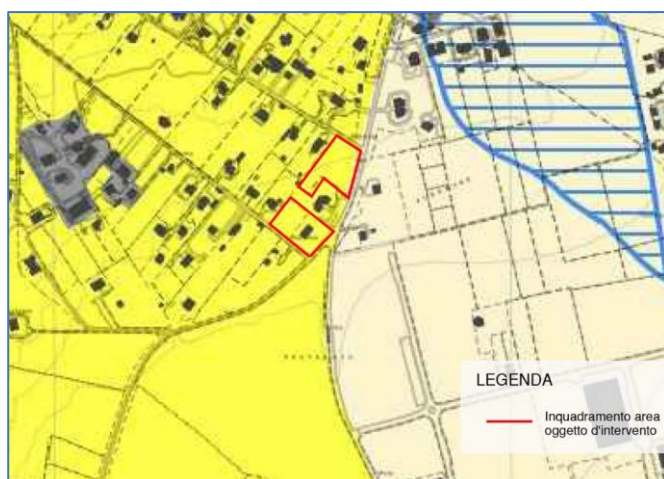
Aspetti Paesaggistici

L'area d'intervento non risulta essere interessata dalla presenza di beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1 del DLgs 42/2004 (Codice); pertanto l'opera non è soggetta al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del DLgs 42/2004.

Il Settore II del Comune di Fiano Romano, con nota n.13310 del 02/05/2025 ha attestato (...) *la INESISTENZA di usi civici gravanti sull'area distinte al Catasto al F. 29 particelle nn. 444-445 688 ricomprese nel perimetro del Procedimento ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 in Variante al PRG per intervento di ampliamento attività produttiva logistica ed insediamento nuova attività di foresteria e parcheggio automezzi in Località Pratalata.*



Stralcio indicativo Tavola B del PTPR



Stralcio indicativo Tavola A del PTPR

Il vigente PTPR, approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 ⁽²⁾, classifica l'area d'intervento nel *Paesaggio Agrario di Rilevante Valore* la cui disciplina contenuta nell'art. 25 delle relative Norme, risultando l'area non vincolata, non ha efficacia prescrittiva e costituisce un contributo conoscitivo con valenza propositiva e di

² Pubblicata su BUR Lazio n. 56 del 10/06/2021.

indirizzo per l'attività di pianificazione e programmazione del Comune come stabilito nell'art. 6 delle norme del PTR. Pertanto, le opere descritte in progetto sono paesaggisticamente ammissibili.

Aspetti Ambientali

Con Determinazione n. G01266 del 03/02/2026 ⁽³⁾, l'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, ha ritenuto (...) ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006, **di escludere il piano** "Variante per la realizzazione di due fabbricati di cui uno ad uso produttivo ed uno ad uso foresteria" nel Comune di Fiano Romano (RM), **dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n. 152/2006**, secondo le risultanze e con le raccomandazioni di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall'Area "Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica", da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra premesso e considerato, questa Area regionale, per quanto di competenza in merito agli aspetti urbanistici e paesaggistici attribuiti alla Direzione di appartenenza, esprime il proprio **assenso** ai sensi e con gli effetti dell'art. 14 co. 2 della Legge 241/1990 all'approvazione del progetto in variante al PRG ai sensi dell'articolo 8 del DPR 160/ proposto dal Sig. Balsanelli Pasquale per l'ampliamento di un'attività artigianale e la realizzazione ex-novo di una foresteria in località Pratalata, strada di Pratalata angolo Via San Lorenzo, nel Comune di Fiano Romano.

Questo parere non costituisce in nessun caso, sanatoria per eventuali opere preesistenti realizzate in assenza o in difformità dalle autorizzazioni e dai titoli abilitativi validi.

Il MIC valuta autonomamente l'eventuale interferenza con beni culturali tutelati dalla parte seconda del DLgs 42/2004.

Il Funzionario
Ing. Leandro Cigarini



Per il Dirigente dell'Area il Direttore Regionale
Ing. Emanuele Calcagni



MG

³ avente ad oggetto: VER-2025_40. Comune di Fiano Romano (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs.n.152/2006, relativa al piano "Variante per la realizzazione di due fabbricati di cui uno ad uso produttivo ed uno ad uso foresteria"