



# COMUNE DI FRASCATI

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

**Originale**

## **DETERMINAZIONE SETTORE IV**

### **PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE URBANISTICA**

**N. Registro Generale 1181 del 12-09-2022**

**OGGETTO: Piano di Lottizzazione Convenzionato "Le Vigne di Perazzeta" approvato con D.C.C. n. 59 del 3 luglio 2008 e n. 24 del 9 marzo 2010 1° Sub Comparto Quarto Perazzeta Lotto 1.6 - Stralcio proprietà SIC Immobiliare s.r.l. ex Valesia s.r.l..Approvazione, ai sensi dell'art. 1 bis, comma 2 della Legge Regionale n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii.**

#### **IL DIRIGENTE**

##### **RICHIAMATE:**

- ✓ La Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 12 Del 30-07-2021, recante quale oggetto: "Approvazione del bilancio di previsione finanziario 2021-2023 (art. 151, D.Lgs. n. 267/2000 e art. 10, D.Lgs. n. 118/2011)";
- ✓ La Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 07-02-2022, recante quale oggetto: "Dichiarazione dello stato di dissesto finanziario del Comune di Frascati (artt. 244 e segg. D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.)"
- ✓ La Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 23-06-2022, recante quale oggetto: DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) – PERIODO 2022-2024 (ART. 170, COMMA 1, D.LGS. N. 267/2000 SS.MM.II). APPROVAZIONE"
- ✓ La Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 23-06-2022, recante quale oggetto: "Approvazione ipotesi di Bilancio strutturalmente riequilibrato 2022-2026 (Art. 259 D.Lgs. 267/2000)"

##### **DATO ATTO:**

Che nelle more della definizione dell'istruttoria procedimentale finalizzata all'approvazione delle ipotesi di bilancio stabilmente riequilibrato trasmesso alla COSFEL, l'Ente Locale non può impegnare per ciascun intervento somme complessivamente superiori a quelle definitivamente previste nell'ultimo bilancio approvato, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 250 del TUEL.

##### **VISTO:**

- ✓ Lo Statuto Comunale Vigente;
- ✓ Il Regolamento di Contabilità;
- ✓ Il D.lgs. 18 agosto 2000 n.26

##### **PREMESSO che:**

- in data 3 luglio 2008, con atto n. 59 il Consiglio comunale della Città di Frascati ha approvato il Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato “Le Vigne di Perazzeta”, presentato dalla soc. Valesia s.r.l. e dai sigg.ri Mauri Luigi, Maurizio e Alessandro;
- in data 9 marzo 2010, con atto n. 24 il Consiglio comunale ha preso atto del parere di conformità ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e L.R. n. 24/98 senza osservazioni, espresso dalla Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 05. Con lo stesso atto è stato autorizzato il Dirigente del IV Settore alla sottoscrizione della convenzione urbanistica annessa al Piano di Lottizzazione in oggetto;
- con atto a rogito del notaio Maurizio D’Errico in data 26 giugno 2012, rep. n.25696, racc. n. 13449 è stata stipulata la convenzione urbanistica tra i soggetti attuatori del 1° Sub Comparto “Quarto Perazzeta”, definendo gli impegni assunti dagli stessi nei confronti del Comune di Frascati;
- con atto di trasferimento di aree in esecuzione di convenzioni di lottizzazioni per l’attuazione del piano di lottizzazione denominato “Le Vigne di Perazzeta”, a rogito del notaio Maurizio D’Errico in data 26 giugno 2012, rep. n. 25698, racc. n. 13451, le aree pubbliche relative al piano attuativo in parola, sono state cedute gratuitamente al Comune di Frascati;
- in attuazione degli impegni di cui alla convenzione di cui sopra, è stato rilasciato:
  - in data 13 agosto 2016, il permesso di costruire n. 39, per lavori di urbanizzazione primaria all’interno del 1° Sub Comparto stralcio dei sigg. Mauri;
  - in data 14 settembre 2015, il permesso di costruire n. 46, per la lavori di urbanizzazione primaria all’interno del 1° Sub Comparto stralcio della proprietà Valesia s.r.l.;

CHE l’originario Piano di Lottizzazione Convenzionata approvato con D.C.C. n. 59/2008 e successiva D.C.C. n. 24/2010, ha ottenuto i seguenti pareri:

1. Parere ai sensi dell’art. 13 legge 64/74, rilasciato dalla Regione Lazio - Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali, assunto al protocollo generale in data 25 marzo 1999;
2. Parere sanitario ai sensi dell’art. 20, lett. f) della L. 833/78, rilasciato dalla Azienda USL Roma H – Servizio Igiene e Sanità Pubblica, in data 11 gennaio 2010, prot. n. 769;
3. Parere ai sensi dell’art. 7 della L.r. n. 59/1995, rilasciato dalla Regione Lazio – Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale, assunto al protocollo generale in data 13 marzo 1998;
4. Parere di conformità ai sensi del D.Lgs. 42/04 e L.r. n. 24/98, rilasciato dalla Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, in data 30 aprile 2009, prot. n. 79937;

CHE con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale n. 64 del 02 dicembre 2016 è stata approvata la Variante al Piano di Lottizzazione Convenzionato Le Vigne di Perazzeta – 1° Sub Comparto “Quarto Perazzeta” – Stralcio proprietà Valesia s.r.l., ai sensi e per gli effetti dell’art. 1 bis della Legge Regionale n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm. e ii., destinata dal vigente P.R.G. a Zona residenziale extraurbana Tipo D e Verde Privato;

CHE per la conclusione del procedimento tecnico-amministrativo finalizzato all’attuazione delle previsioni urbanistiche del Piano di Lottizzazione Convenzionato, si è reso necessario acquisire ulteriori pareri tecnici interessati dal procedimento e precisamente:

- parere di conformità paesaggistica ai sensi dell’art. 16 Legge 1150/42 - D.Lgs. 42/2004 e L.R. n. 24/98, rilasciato con prescrizioni della Regione Lazio – Direzione Territorio, Urbanistica e Mobilità, prot. n. 245439 del 15 maggio 2017 assunto al protocollo generale di questo Ente al n. 26930 del 22 maggio 2017;
- attestazione di verifica di non assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. 152/2006, rilasciata dal Responsabile Apicale del Servizio Urbanistica ed Edilizia, prot. 28807 del 31 maggio 2017 e trasmesso a mezzo pec all’Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica della Regione Lazio in data 31 maggio 2017;

CHE con deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 29 settembre 2017 si è conclusa la procedura tecnico-amministrativa di approvazione della Variante al Piano di Lottizzazione Convenzionato Le

Vigne di Perazzeta 1° Sub Comparto "Quarto Perazzeta" Stralcio proprietà Valesia s.r.l., ai sensi dell'art. 1 bis della Legge Regionale n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii., approvata con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta comunale n. 64 del 02 dicembre 2016;

VISTO che:

- con nota prot. n. 1588 del 17 gennaio 2022 è stata assunta al protocollo generale di questo Ente, istanza di variante allo strumento urbanistico attuativo relativo al 1° Sub Comparto "Quarto Perazzeta" – Lotto 1.6 per lo stralcio di proprietà della Valesia s.r.l. ora SIC Immobiliare s.r.l., lasciando inalterato lo stralcio di proprietà dei sigg.ri Mauri;
- tale istanza è stata presentata dal sig. Massimo Furia in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della SIC Immobiliare s.r.l., con sede in Roma – Via Antonio Ciamarra n. 222, codice fiscale 137005001009, allegando elaborati esplicativi a firma del tecnico progettista Arch. Pierluigi Mesticelli, quali:
  - 1) Elaborato grafico rappresentante il Piano di Lottizzazione Convenzionata composto da :
    - a) *Elaborato IT.01 – Inquadramento territoriale ed urbanistico;*
    - b) *Elaborato IT.02 – Rilievo e profili;*
    - c) *Elaborato IT.03 – Planimetrie Generali;*
    - d) *Elaborato IT.04 – Planimetria generale, dimensionamento, destinazioni d'uso e viabilità;*
    - e) *Elaborato IT.05 – Planimetria OO.UU. Fognature ed impianto di depurazione, viabilità, ecc;*
    - f) *Elaborato IT.06 – Tipologie Edilizie;*
  - 2) Elaborato A.01 – Relazione tecnica;
  - 3) Elaborato A.02 – Relazione paesaggistica;
  - 4) Elaborato A.03 – Documentazione fotografica;

DATO ATTO che:

- il Piano di Lottizzazione interessa una porzione di territorio delimitata dalla Ferrovia Roma – Frascati, dalla S.P. Via di Cisternole, S.P. Via Enrico Fermi ed è percorso longitudinalmente dalla via L. Gratton (ex tangenziale di Frascati);
- l'intero comprensorio è stato diviso in due sub comparti di dimensioni simili, separati dal tracciato della strada Via Perazzeta, il primo denominato "Quarto di Perazzeta" mentre il secondo "Le Vigne";
- i due comparti sono stati oggetto di convenzioni di lottizzazione separate, ma tra di loro interconnesse. In particolare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativi al 1° Sub Comparto, come già detto, appartenenti a proprietà separate dalla via Gratton è stata regolata, attraverso un verbale dell'Ufficio Tecnico Comunale sottoscritto in data 20 marzo 2014;

RISCONTRATO che in dettaglio la richiesta avanzata riguarda esclusivamente;

- modifiche plano volumetriche che non alterano le caratteristiche tipologiche e la volumetria complessiva degli edifici, pur variando in diminuzione il numero delle unità residenziali che passano dalle 30 unità previste al n. 23 unità in progetto ed una diversa dislocazione dei nuovi corpi di fabbrica nell'area di sedime al fine di della creazione di un "borgo contemporaneo";
- modifica della diversa dislocazione e numero di corpi di fabbrica che passa da 7 a 9;
- modifica della viabilità secondaria di distribuzione interna all'unico lotto 1.6;
- modifica delle rampe di accesso ai locali interrati, utilizzando una sola rampa per ogni corpo di fabbrica al fine di limitare il consumo di suolo;

DATO ATTO che le modifiche non costituiscono variante al piano attuativo, ai sensi dell'art. 1bis, comma 2:

- lett.e) *modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche e le volumetrie complessive degli edifici, anche se comportanti modifiche delle altezze comunque entro i limiti stabiliti dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968;*
- lett. f) *le modifiche sull'entità delle cubature dei locali tecnici e degli impianti tecnologici e quelle che, fatto salvo quanto previsto all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche, incidono sulla distribuzione interna e sul numero delle unità immobiliari;*
- lett. o) *la modifica alla viabilità primaria e secondaria per la parte che interessa il comprensorio oggetto dello strumento attuativo o del programma, a condizione che le modifiche alla stessa apportate non compromettano l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale per la parte esterna al comprensorio medesimo e non mutino le caratteristiche della viabilità fissate da dette previsioni;*

CONSIDERATO che per la conclusione del procedimento tecnico-amministrativo finalizzato all'attuazione delle previsioni urbanistiche del Piano di Lottizzazione Convenzionato, si è reso necessario acquisire il parere di conformità paesaggistica ai sensi dell'art. 16 Legge 1150/42 - D.Lgs. 42/2004 e L.R. n. 24/98, rilasciato con prescrizioni della Regione Lazio – Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica – Area Urbanistica Copianificazione Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana, prot. n. 511438 del 24 maggio 2022, assunto al protocollo generale di questo Ente al n. 45880 del 08 settembre 2022;

CHE tale prescrizione, citata nel parere regionale, recita testualmente: *“deve essere salvaguardata la vegetazione ripariale, provvedendo, senza realizzazione di manufatti ed eventualmente con interventi di ingegneria naturalistica, alla idonea sistemazione della fascia verde che separa l'area fondiaria dall'argine del corso d'acqua, e prevedendo un piano di manutenzione che garantisca un costante decoro dell'intera area vincolata”;*

PRESO ATTO delle innovazioni predisposte dalla Regione Lazio in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure, in particolare sulle modalità di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi e delle rispettive competenze degli enti interessati, con particolare riferimento alla possibilità di apportare agli stessi variazioni di modesta entità a mezzo di procedimenti di esclusiva competenza comunale;

VISTO il parere regionale espresso dall'Area Legislativa, Giuridico e Conferenze di Servizi con prot. n. 228239 del 18 giugno 2012, ad oggetto “Parere circa l'interpretazione ed applicazione dell'art. 1 bis, commi 1 e 2, della L.R. 2 luglio 1987, n. 36, come modificato dalla legge regionale 13 agosto 2011, n. 10 – Comune di Fiumicino”, divulgato sul sito web della Regione Lazio;

VISTO il parere regionale espresso dall'Area Legislativa, Giuridico e Conferenze di Servizi con prot. n. 14717 del 12 luglio 2012, ad oggetto “Parere in merito all'acquisizione del parere paesaggistico di cui agli artt. 16 e 28 della Legge n. 1150/1942 nell'ambito del procedimento di formazione degli strumenti urbanistici attuativi come previsto dalla L.R. n. 36/87 – Comune di Tivoli”, divulgato sul sito web della Regione Lazio;

VISTA la nota della Regione Lazio registro ufficiale n. U.0904009 del 08/11/2021 ad oggetto: Disposizioni generali sui procedimenti urbanistici e paesaggistici relativi a piani attuativi, piani particolareggiati e programmi urbanistici;

VISTA la L.R. 2 luglio 1987, n. 36 e ss.mm.e ii.;

DATO ATTO che il presente provvedimento ed i relativi allegati saranno pubblicati, ai sensi dell'art. 39, comma 1, del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 e ss. mm. e ii., nel sito informatico del Comune nella sezione “Amministrazione Trasparente”;

VISTO il Decreto del Sindaco n. 25 del 29 giugno 2022 con il quale è stata conferita al Dott. Giuliano D'Agostini la posizione organizzativa ai sensi dell'art. 109 comma 2 del D.Lgs 267/2000 per il Servizio Pianificazione e Governo del Territorio, facente parte del Settore IV Tecnico;  
Tutto ciò premesso, considerato e visto

#### DETERMINA

1. di approvare quanto espresso in premessa quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
2. di prendere atto del parere di conformità paesaggistica ai sensi dell'art. 16 Legge 1150/42 - D.Lgs. 42/2004 e L.R. n. 24/98, rilasciato con prescrizioni della Regione Lazio – Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica – Area Urbanistica Copianificazione Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana, prot. n. 511438 del 24 maggio 2022, assunto al protocollo generale di questo Ente al n. 45880 del 08 settembre 2022;
3. di approvare, ai sensi dell'art. 1 bis comma 2, della Legge Regionale n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii., le modifiche al vigente Piano di Lottizzazione Convenzionata Le Vigne di Perazzeta approvato con D.C.C. n. 59 del 3 luglio 2008 e n. 24 del 9 marzo 2010 – 1° Sub Comparto “Quarto Perazzeta” – Lotto 1.6 Stralcio proprietà SIC Immobiliare s.r.l. ex Valesia s.r.l., contenute nella richiesta avanzata dal sig. Massimo Furia in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della SIC Immobiliare s.r.l., con sede in Roma – Via Antonio Ciammarra n. 222, codice fiscale 137005001009, allegando elaborati esplicativi a firma del tecnico progettista Arch. Pierluigi Mestichelli, quali:
  - 1) Elaborato grafico rappresentante il Piano di Lottizzazione Convenzionata composto da:
    - a) *Elaborato IT.01 – Inquadramento territoriale ed urbanistico;*
    - b) *Elaborato IT.02 – Rilievo e profili;*
    - c) *Elaborato IT.03 – Planimetrie Generali;*
    - d) *Elaborato IT.04 – Planimetria generale, dimensionamento, destinazioni d'uso e viabilità;*
    - e) *Elaborato IT.05 – Planimetria OO.UU. Fognature ed impianto di depurazione, viabilità, ecc;*
    - f) *Elaborato IT.06 – Tipologie Edilizie;*
  - 2) Elaborato A.01 – Relazione tecnica;
  - 3) Elaborato A.02 – Relazione paesaggistica;
  - 4) Elaborato A.03 – Documentazione fotografica;
4. di dare atto che le modifiche al piano attuativo rientrano nelle competenze del Dirigente, ai sensi dell'art. 1 bis – comma 3, della l.r. n. 36/87 e ss.mm. e ii.;
5. di dare atto che l'attuazione del suddetto piano attuativo, attraverso il rilascio dei singoli permessi di costruire, è subordinato all'ottenimento delle autorizzazioni paesaggistiche di cui al D.Lgs. 42/04 e ss.mm. e ii. nonché agli obblighi previsti nella convenzione urbanistica sottoscritta tra il Comune di Frascati ed i soggetti attuatori del 1° Sub Comparto “Quarto Perazzeta”;
6. di dare atto che per la presente determinazione non è necessario il visto di regolarità contabile da parte del Responsabile dei Servizi Finanziari, in quanto dalla stessa non derivano effetti finanziari a carico del Bilancio del Comune.

Il Responsabile del procedimento  
Giuliano D'Agostini

Il Dirigente  
Giuliano D'Agostini

REGISTRO GENERALE DELLE DETERMINE Atto n.ro 1181 del 12-09-2022

Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs. n. 82 del 7.3.2005 (CAD Codice Amministrazione Digitale) e norme collegate