



**COMUNE DI TIVOLI**  
*Città Metropolitana di Roma Capitale*

**COPIA**

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**  
**SETTORE VI - URBANISTICA ED EDILIZIA**  
URBANISTICA

**N. 182 del 22/01/2025**

**OGGETTO**

Conferenza di servizi decisoria, ex art. 14 comma 2, Legge 241/1990 e ss.mm.ii. - Forma semplificata e modalità asincrona - art. 14-bis Legge 241/1990 e ss.mm.ii. relativa a: "SOC. ACQUE ALBULE s.r.l. - Richiesta di permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. prot. n. 3367 del 15.01.2024 per l'ampliamento dell'edificio termale - fasc. 4PDC/2024" - Determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi decisoria.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**

**MATTEO NERI**

## IL DIRIGENTE DEL SETTORE VI

### Visti:

- l'articolo 107 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, il quale attribuisce ai dirigenti poteri gestionali nell'ambito degli Enti Locali;
- il Decreto del Sindaco n. 31 del 01/12/2023, con cui è stato conferito all'Ing. Matteo Neri l'incarico dirigenziale del Settore VI "Urbanistica ed Edilizia Privata" nel cui ambito è inserita la Sezione "UFFICIO S.U.E. – SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA";

### Premesso che:

- La SOC. ACQUE ALBULE s.r.l. (L.R. Sig. TERRANOVA Bartolomeo) ha presentato, in qualità di sub-concessionaria, la richiesta di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. prot. n. 3367 del 15.01.2024 per opere edilizie da eseguirsi negli edifici facenti parte del Parco Termale "Acque Albule" sito in Tivoli, località Tivoli Terme, Via Tiburtina Valeria km 22+700;
- La richiesta di cui all'oggetto concerne la realizzazione di:
  - ampliamento del piano interrato dell'edificio destinato a Centro Termale facente parte del Parco Termale "Acque Albule", attualmente denominato "Terme di Roma", per la realizzazione di una nuova SPA; in particolare saranno realizzate una serie di piscine curative (idroterapia e fisiokinesiterapia) ed un percorso vascolare kneipp;
  - diversa distribuzione interna di parte del piano interrato esistente;
- Gli edifici e le aree oggetto della richiesta prot. n. 3367 del 15.01.2024 sono censiti in catasto al foglio n. 60 particelle nn. 12-787;
- Il centro termale è stato oggetto di P.P. in variante alle N.T.A. di P.R.G. oggetto del Decreto del Presidente della Regione Lazio 21 dicembre 2005 n. 651 di approvazione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.lgs. 267/2000 e s.m.i., approvativo dell'intervento "PRUSST-AL 16 Ampliamento stabilimento esistente con attività ricettive – PPE in variante alle NTA di PRG" sottoscritto in data 03.10.2005 e ratificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 del 27.10.2005; in forza della suddetta variante i lotti di terreno facenti parte dell'area termale delle acque albule, originariamente distinti in catasto al foglio n. 60 particelle nn. 12-14-15-75, sono stati destinati in parte a sottozona F2 (Servizi generali pubblici), in parte a sottozona F3 (Servizi generali privati), ed in parte a viabilità con presenza di strada romana conservata specificando che le opere oggetto della presente richiesta insistono su area destinata a sottozona F3 (Servizi generali privati);
- L'area su cui insiste il fabbricato ricade in area gravata dai seguenti vincoli:
  - vincolo paesaggistico di cui alla Parte III "Beni paesaggistici" del D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;
  - vincolo archeologico, in quanto area sottoposta a tutela ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. c) "beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto" e "beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto";

- Con note prot. n. 36676 del 16.05.2024, prot. n. 36684 del 16.05.2024, prot. n. 40822 del 31.05.2024 la SOC. ACQUE ALBULE s.r.l. ha prodotto integrazioni spontanee all'istanza prot. n. 3367 del 15.01.2024;
- Con nota prot. n. 53320 dell'11.07.2024 e successive integrazioni spontanee prot. n. 53564 del 12.07.2024 e prot. n. 53676 del 12.07.2024 la SOC. ACQUE ALBULE s.r.l. ha richiesto il Parere Archeologico ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 24/1998 e ss. mm. ed ii. (Fasc. n. 15ARCHE/2024);
- Con nota prot. n. 55225 del 18.07.2024 il Comune di Tivoli ha richiesto la presentazione di documentazione integrativa all'istanza prot. n. 3367 del 15.01.2024 e all'istanza prot. n. 53320 dell'11.07.2024;
- Con nota prot. n. 59061 del 02.08.2024 la SOC. ACQUE ALBULE s.r.l. ha prodotto integrazione documentale alle suddette istanze ed inoltre ha avanzato la richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;

**Considerato che:**

- l'area è sottoposta al vincolo paesaggistico "Individuazione del patrimonio identitario regionale" ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. c) "beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto" e "beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto" del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., ambiti sottoposti a disciplina di tutela ai sensi dell'art. 42 delle NTA del PTPR "Protezione zone di interesse archeologico", il quale comma 6 lett. b) esplicita che "per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico";
- così come disposto dall'art. 14 comma 2 della Legge 241/1990 e ss.mm.ii., quando per la conclusione di un procedimento è necessario acquisire due o più pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, da parte di diverse amministrazioni, inclusi i gestori di beni o servizi pubblici, deve essere sempre indetta la conferenza di servizi decisoria da parte del Comune;

**Considerato che** questa conferenza di servizi è stata indetta per l'acquisizione del Parere Archeologico ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 24/1998 e ss. mm. ed ii., dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e del Parere igienico-sanitario per la conclusione del procedimento inerente la richiesta di permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. prot. n. 3367 del 15.01.2024 specificando che gli elaborati oggetto della presente conferenza sono contenuti nei seguenti fascicoli:

- FASC. 4PDC-2024\_SOC\_ACQUE\_ALBULE\_SRL;
- FASC. 2564-PAE Paesaggistica\_Acque Albule srl;
- FASC. 15ARCHE-2024 Archeologico Acque Albule;

**Dato atto** che con l'indizione della conferenza di servizi in oggetto si è disposto di acquisire i seguenti pareri da parte dei sotto indicati Enti:

- **Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la Provincia di Rieti** per l'espressione del parere vincolante al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii e il parere archeologico ai sensi dell'art. 42 delle Norme del PTPR Regione Lazio;
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica - Area autorizzazioni paesaggistiche e valutazione ambientale strategica per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii;
- **ASL Roma 5** – Servizio Igiene e Sanità Pubblica per l'espressione del parere igienico-sanitario in quanto parte dei locali con presenza continuativa di persone, oggetto della presente richiesta di ampliamento, ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40 specificando che la presente richiesta di ampliamento riguarda la realizzazione di locali ad uso SPA posti al piano interrato;

**Visto che** con relazione acquisita al protocollo del Comune di Tivoli al n. 84409 del 07.11.2024 è stato espresso dall'amministrazione procedente il parere tecnico favorevole con condizioni;

**Rilevato che:**

- il Comune di Tivoli, in qualità di Amministrazione Procedente, con nota prot. n. 84650 del 07/11/2024 e successiva nota di rettifica dei termini prot. n. 85933 del 12/11/2024 ha indetto la conferenza di servizi decisoria ex art. 14 comma 2, Legge 241/1990 e ss.mm.ii. - Forma semplificata e modalità asincrona - art. 14-bis Legge 241/1990 e ss.mm.ii., indicando la data del 22/11/2024 quale termine per avanzare richieste di integrazioni e chiarimenti, la data del 23/12/2024 quale termine per rendere le proprie determinazioni da parte delle amministrazioni coinvolte, la data del 07/01/2025 per l'eventuale riunione da svolgersi in modalità sincrona e la data dell'08/01/2025 per la conclusione del procedimento;
- la documentazione oggetto della conferenza e delle determinazioni da assumere, le informazioni e i documenti a tali fini utili sono stati depositati e resi consultabili presso questo Ente, "Settore VI – Urbanistica ed Edilizia Privata", sulla piattaforma Box.com raggiungibile al seguente link: <https://regionelazio.box.com/v/AmpliamentoAcqueAlbule>;
- con nota prot. n. 84650 del 07/11/2024 è stata indetta la conferenza di servizi decisoria ex art. 14 comma 2, Legge 241/1990 e ss.mm.ii. - Forma semplificata e modalità asincrona - art. 14-bis Legge 241/1990 e ss.mm.ii., questa pubblicata all'Albo Pretorio elettronico del Comune per 15 giorni consecutivi, dal 07/11/2024 al 22/11/2024 (Protocollo albo n. 4263);
- con nota prot. n. 90915 del 28/11/2024 è stato comunicato dall'ufficio comunale competente che esaurita la procedura di pubblicazione all'Albo Pretorio della comunicazione di indizione della conferenza di servizi decisoria ex art. 14 comma 2, Legge 241/1990 e ss.mm.ii. - Forma semplificata e modalità asincrona - art. 14-bis Legge 241/1990 e ss.mm.ii. di cui al punto precedente, come da verifica effettuata in data 27/11/2024, nessuna opposizione risulta pervenuta all'Ufficio Protocollo dell'Ente;

**Considerato che:**

- nei termini stabiliti nell'ambito della conferenza di servizi non sono pervenute richieste di integrazioni;
- il termine perentorio entro il quale le amministrazioni coinvolte dovevano rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della conferenza, è decorso il 23/12/2024;

**Dato atto che:**

- con nota prot. Regione n. 1536408 del 13/12/2024, acquisita al protocollo generale del Comune di Tivoli al n. 95860 del 13/12/2024, la **Regione Lazio** - Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica - Area autorizzazioni paesaggistiche e valutazione ambientale strategica, ha espresso il Parere Paesaggistico FAVOREVOLE ai sensi dell'art. 146, co. 7, del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., all'esecuzione delle opere edilizie da eseguirsi negli edifici facenti parte del Parco Termale "*Acque Albule*" sito in località Tivoli Terme, in Via Tiburtina Valeria km 22+700, sugli immobili individuati in Catasto al Fg. 60 Part. 12 e 787, a condizione che: "*venga acquisito il parere archeologico ex art. 42 delle NTA del PTPR e siano rispettate tutte le indicazioni e condizioni in esso eventualmente riportate*".

**Considerato che**, ai sensi del comma 4 dell'art. 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., si considera acquisito l'assenso senza condizioni del **Ministero della Cultura** - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti, in quanto lo stesso non ha comunicato la propria determinazione entro il termine del 23/12/2024;

**Considerato che**, ai sensi del comma 4 dell'art. 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., si considera acquisito l'assenso senza condizioni della **ASL Roma 5** – Servizio Igiene e Sanità Pubblica, in quanto la stessa non ha comunicato la propria determinazione entro il termine del 23/12/2024;

**Tenuto conto** della particolare complessità della determinazione da assumere, in relazione alla quale è stato ritenuto opportuno e necessario procedere all'acquisizione dei pareri, intese, concerti, nulla osta od altri atti di assenso comunque denominati, mediante la partecipazione delle amministrazioni coinvolte;

**Esaminati** i documenti progettuali, i pareri e gli atti inerenti alla conferenza di servizi in oggetto;

**Rilevato che** l'espletamento della conferenza di servizi decisoria ha permesso alla scrivente amministrazione procedente di effettuare un esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti nel procedimento amministrativo in argomento;

**Preso atto che** dall'esame dei pareri pervenuti sopra elencati si evince che la posizione prevalente delle amministrazioni coinvolte nel procedimento non è ostativa alla realizzazione dell'intervento in oggetto;

**Considerato che** la normativa vigente prevede che l'amministrazione procedente debba adottare la determinazione motivata di conclusione della Conferenza di Servizi sulla base delle posizioni prevalenti espresse dalle amministrazioni partecipanti tramite i rispettivi rappresentanti, nel rispetto di quanto prescritto all'art. 14-bis della Legge 241/1990 e ss.mm.ii.;

**Ritenuto di** disporre di tutti gli elementi per poter valutare positivamente la chiusura del procedimento e di concludere con esito positivo l'esito della conferenza di servizi decisoria ex art. 14, comma 2, Legge 241/1990, in forma semplificata e modalità asincrona inerente: "*SOC. ACQUE ALBULE s.r.l. - Richiesta di permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001 e*

*s.m.i. prot. n. 3367 del 15.01.2024 per l'ampliamento dell'edificio termale – fasc. 4PDC/2024”;*

**Rilevato che** il presente atto non comporta impegno di spesa per l'Ente;

**Ritenuto di** procedere alla trasmissione della presente determinazione e dei pareri acquisiti in sede di conferenza di servizi in oggetto a tutti gli Enti coinvolti nel presente procedimento;

**Visti:**

- il D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii.;
- la Legge 7 agosto 1990 n. 241 e ss.mm.ii.;
- lo Statuto Comunale;
- la L.R. 2 luglio 1987, n. 36 e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.;
- la L.R. 6 luglio 1998, n. 24 “Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico” e ss.mm.ii.;
- il D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e ss.mm.ii.;

**DETERMINA**

1. Di considerare le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. Di adottare la determinazione di **conclusione positiva** della Conferenza di Servizi ex art. 14-bis della Legge 241/1990 e ss.mm.ii., 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;
3. Di dare atto che i termini di efficacia di tutti i pareri, autorizzazioni, concessioni, nulla osta o atti di assenso, comunque denominati, acquisiti nell'ambito della Conferenza di Servizi, ed allegati alla presente, decorrono dalla data di comunicazione della stessa;
4. Di dare atto che la “Sezione S.U.E.” del Comune di Tivoli, per esigenze amministrative formalizzerà, con separato e successivo atto, il Permesso di Costruire;
5. Di trasmettere in forma telematica la presente Determinazione, unitamente a tutti i pareri pervenuti, allegati alla stessa, alle Amministrazioni, ai soggetti che per legge devono intervenire nel procedimento ed ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti, ai loro rispettivi domicili digitali;
6. Di stabilire che al presente atto venga data adeguata pubblicità ed evidenza secondo le norme vigenti in materia;
7. Di dare atto che la presente determinazione dovrà essere pubblicata all'Albo pretorio on-line per 15 giorni consecutivi e sulla sezione istituzionale “Amministrazione trasparente” ai sensi del D.lgs. n. 33/2013 e ss.mm.ii., nonché sul box virtuale dedicato allo svolgimento della conferenza di servizi in argomento;
8. Di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammesso il ricorso al TAR Lazio entro il termine di 60 giorni dalla pubblicazione ovvero ricorso straordinario al capo dello stato entro il termine di 120 giorni;

9. Di dare atto che non sussiste in capo al Dirigente del Settore VI del Comune di Tivoli, alcun conflitto di interessi, anche potenziale, in ordine al presente procedimento.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**F.TO MATTEO NERI**

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

**F.TO MATTEO NERI**



# COMUNE DI TIVOLI

*Città Metropolitana di Roma Capitale*

---

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE (N. 241 )

Dati identificativi della Determinazione Dirigenziale:

Numero 182 del 22/01/2025

**Oggetto: Conferenza di servizi decisoria, ex art. 14 comma 2, Legge 241/1990 e ss.mm.ii. - Forma semplificata e modalità asincrona - art. 14-bis Legge 241/1990 e ss.mm.ii. relativa a: “SOC. ACQUE ALBULE s.r.l. - Richiesta di permesso di costruire ai sensi dell’art. 10 del D.P.R. n. 380/2001e s.m.i. prot. n. 3367 del 15.01.2024 per l’ampliamento dell’edificio termale – fasc. 4PDC/2024” - Determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi decisoria.**

Copia della presente determinazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune di Tivoli sul sito istituzionale del Comune all’indirizzo web [www.comune.tivoli.rm.it](http://www.comune.tivoli.rm.it) per 15 giorni consecutivi ai sensi dell’art.124, comma 1 della legge n.267/00. Si certifica che la presente determinazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo comune dal **22/01/2025** al **06/02/2025**.

Tivoli, li 22/01/2025

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

**F.TO MATTEO NERI**

---

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e’ memorizzato digitalmente ed e’ rintracciabile sul sito del Comune di Tivoli.

---