



COMUNE DI TIVOLI
Città Metropolitana di Roma Capitale

COPIA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
SETTORE VII - SERVIZIO PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA,
PATRIMONIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE
ATTIVITA' PRODUTTIVE

N. 3778 del 17/12/2025

OGGETTO

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 3016 DEL 27/10/2025 DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA, EX ART. 14, CO. 2, LEGGE 241/1990 E SS.MM.II. – FORMA SEMPLIFICATA E MODALITÀ ASINCRONA – ART. 14-BIS LEGGE 241/1990 E SS.MM.II. AUTORIZZAZIONE UNICA AI SENSI DELL'ART. 7 DEL D.P.R. 160/2010 RILASCIATA ALLA SOC. SAGITTARIUS REAL ESTATE S.R.L PER LA COSTRUZIONE ED ESERCIZIO DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA IN LOCALITÀ BARCO – TIVOLI TERME – VIA NAZIONALE TIBURTINA, KM 23,750. MODIFICA

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
RICCARDO RAPALLI

IL RESPONSABILE DEL S.U.A.P.

PREMESSO CHE

- in data 07/10/2022 il Sig. NUGNES Orlando, Amministratore Unico della società SAGITTARIUS REAL ESTATE S.r.l. ha presentato istanza al Comune di Tivoli, di cui all'oggetto, presa in carico dal S.U.A.P. con prot. n. 0060237/2022 – id. pratica n. 11371071009-21032022-1915, inerente alla richiesta di Autorizzazione Unica ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 160/2010 per l'ottenimento del permesso di costruire convenzionato (art. 28-bis D.P.R. 380/2001 e art. 1-ter L.R. 36/1987) e dell'autorizzazione amministrativa per *“la costruzione ed esercizio di una media struttura di vendita”* in località Barco – Tivoli Terme;
- in data 14/10/2022 con prot. n. 55087 la suddetta istanza è stata dal Settore VI per quanto di competenza in materia edilizia e urbanistica;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 154 del 28/07/2023, in seguito all'istruttoria preliminare effettuata dall'Ufficio del SUE in riferimento all'intervento proposto, sono state accertate le condizioni per l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28-bis, comma 1 del D.P.R. 380/2001, ai sensi dell'art. 1-ter della Legge Regionale n. 36/1987 e s.m.i.;

CONSIDERATO CHE

per l'intervento proposto, essendo la conclusione positiva del procedimento subordinata all'acquisizione di più pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati e ravvisata pertanto l'opportunità di effettuare un esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti, il Responsabile del S.U.A.P. in data 17/08/2023 con nota prot. n. 59653, ha indetto conferenza di servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, comma 2, Legge n. 241/1990, da svolgersi in forma semplificata ed in modalità asincrona ex art. 14-bis, Legge n. 241/1990, invitando a parteciparvi le seguenti Amministrazioni:

- **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 ai sensi dell'art. 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. e del parere archeologico ai sensi dell'art. 13 della legge regionale 6 luglio 1998, n. 24;
- **ASL ROMA 5 (EX RMG) – Dipartimento di Prevenzione - U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica** per l'espressione del parere igienico-sanitario ai sensi dell'art. 20, lettera f) della Legge 23 dicembre 1978, n. 833;
- **AUBAC – Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale** per l'espressione del parere nel merito della compatibilità ambientale dell'intervento in esame, rispetto agli obiettivi del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. del 10 novembre 2006;
- **Consorzio di Bonifica Litorale Nord** per l'espressione del parere idraulico di competenza ai fini della valutazione della compatibilità del progetto al sistema idraulico locale;
- **Città metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento IV – Pianificazione Strategica e Governo del Territorio**, per la valutazione nel merito della compatibilità urbanistica del progetto presentato con il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.G.) ai sensi dell'art. 20 del Testo Unico degli Enti Locali;
- **Città metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento III – Ambiente e Tutela del Territorio: Acqua – Rifiuti – Energia – Aree Protette – Servizio 4 - Procedimenti Integrati**, per quanto di competenza, per eventuali prescrizioni e/o indicazioni di carattere ambientale;
- **ACEA ATO 2 S.p.a.** ai fini del rilascio del nulla-osta idraulico finalizzato all'allaccio in pubblica fognatura ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152;
- **Comando Vigili del Fuoco Roma e Comando Provinciale dei VV.FF.** per l'espressione del parere vincolante nel merito della prevenzione agli incendi ai sensi del D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151;
- **ASTRAL S.p.a. e A.N.A.S. S.p.a.** ai fini del rilascio del parere vincolante ai sensi del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 “Codice della Strada” e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 aggiornato D.P.R. 6 marzo 2006, n. 153;
- **Regione Lazio – Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare – Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica** per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.

42 e ss.mm.ii.;

- **Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti Climatici, Transizione Energetica e Sostenibilità, Parchi – Area Protezione e Gestione della Biodiversità** nonché l'Ente Parco Naturale Regionale dei Monti Lucretili ai fini della Valutazione di Incidenza (V.Inc.A) ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e ss.mm.ii.;
- **Regione Lazio – Direzione Regionale Area Valutazione di Impatto Ambientale** per la verifica dell'assoggettamento del progetto alla procedura di V.I.A.;
- **Settore VI – Urbanistica ed Edilizia Privata** dello scrivente Ente per l'espressione del parere tecnico propedeutico al rilascio del Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- **Settore VIII – Lavori Pubblici e Servizi Cimiteriali** dello scrivente Ente per la verifica preliminare ai fini dell'accertamento della conformità alla normativa vigente, delle lavorazioni proposte per le opere di urbanizzazione, con espressione del parere in accordo con quanto disposto dalla D.G.C. n. 33 del 02/03/2016;
- **Settore IX – Polizia Locale** dello scrivente Ente per quanto di competenza, per eventuali prescrizioni e/o indicazioni nel merito della viabilità e dell'occupazione di suolo pubblico;
- **Settore X – Politiche Ambientali e Sviluppo Sostenibile** dello scrivente Ente per quanto di competenza, per eventuali prescrizioni e/o indicazioni di carattere ambientale.

PRESO ATTO CHE

nell'ambito della citata conferenza di servizi, sono state ricevute le seguenti determinazioni e pareri in termini di assenso, con prescrizioni/condizioni che formano parte integrante della presente determinazione:

- **ASTRAL – parere di non competenza**, assunto al Prot. n. 63192 del 05.09.2023;
- **Ministero dell'Interno – Dipartimento dei Vigili del Fuoco e del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile – Comando Provinciale Vigili del Fuoco Roma – parere favorevole**, assunto al Prot. n. 77007 del 24.10.2023, alle seguenti condizioni:
 - “[...] 1. sia sempre assicurato l'esodo delle persone all'esterno dell'edificio mantenendo agibili i percorsi interni e le uscite di sicurezza;*
 - 2. sia assicurata la possibilità di smaltimento di fumo e calore da incendio al fine di facilitare le operazioni delle squadre di soccorso;*
 - 3. gli impianti di protezione attiva contro l'incendio siano rispondenti alle vigenti norme tecniche applicabili, in conformità a quanto indicato dalla R.T.O. citata;*
 - 4. gli impianti elettrici siano realizzati in conformità alla Legge n. 186 del 1 marzo 1968 e D.M. n. 37/2008 [...]”;*
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale – Settore sub-distrettuale Ovest e Roma Capitale – parere favorevole** assunto al Prot. n. 77016 del 24.10.2023 con la condizione *“[...] che venga redatto uno studio di dettaglio sulle condizioni geomorfologiche dell'area con la verifica di compatibilità tra le opere previste e le condizioni di pericolo esistenti [...]”;*
- **Comune di Tivoli – Settore VI “Urbanistica ed Edilizia Privata” – parere favorevole** con prescrizioni assunto al Prot. Int. n. 83382 del 21.11.2023;
- **ASL RM5 – parere favorevole** assunto al Prot. n. 83500 del 21.11.2023 alle seguenti condizioni e prescrizioni:
 - “[...] - che la struttura sia allacciata alla pubblica fognatura, che dovrà essere idonea ed adeguata allo smaltimento di questi ulteriori reflui e dotata delle autorizzazioni previste dalla normativa vigente o di un diverso sistema di trattamento dei reflui conforme alle normative vigenti e dotato delle autorizzazioni previste.*
 - che la struttura sia dotata di acqua idonea al consumo umano di cui al decreto legislativo 31 del 2 febbraio 2001.*
 - Sistema di ricambio d'aria tramite adeguata finestratura (rapporto tra superficie finestrata apribile all'aria libera e superficie pavimentata non inferiore ad 1/8 per gli ambienti di vita e lavorativi) o in alternativa idoneo ed adeguato sistema di ricambio meccanico dell'aria, di cui dovrà essere prodotta relazione tecnica corredata degli allegati previsti dalla normativa vigente.*

- che le acque di piazzale/prima pioggia vengano adeguatamente trattate, è opportuno che venga presentata una relazione tecnica da cui si evincano le modalità di un eventuale trattamento delle suddette acque, per eventuali allacci alla pubblica fognatura dovrà essere valutata l'idoneità e l'adeguatezza della stessa nonché la presenza delle autorizzazioni di legge.

- Venga rispettato il piano di zonizzazione acustica.

- Venga garantito il rispetto dei vincoli e delle distanze cimiteriali.

- Venga rispettata la normativa in tema di abbattimento e superamento delle barriere architettoniche [...]"

- Regione Lazio – Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica ed Urbanistica – Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica – **parere favorevole** ai sensi dell'art. 146, comma 7 del D.Lgs. n. 42/2004, assunto al Prot. n. 83550 del 21.11.2023 e con le seguenti prescrizioni:

"[...] - venga acquisito il parere archeologico ex art. 42 delle NTA del PTPR e siano rispettate tutte le indicazioni e condizioni in esso eventualmente riportate;

- al fine di contenere il consumo di suolo e rendere le opere compatibili con il contesto di cui trattasi, tutte le pavimentazioni esterne e i percorsi pedonali e carrabili dovranno essere realizzate mediante soluzioni atte a garantire un adeguato livello di permeabilità e traspirabilità del terreno e, pertanto, le aree carrabili potranno essere realizzate con soluzioni tipo terre stabilizzate, pietrisco costipato oppure grigliato salvaprato carrabile e inverdito;

- contestualmente alla realizzazione dell'intervento, sia prevista la piantumazione di essenze arboree ad alto fusto al fine di migliorare l'inserimento dell'opera nel contesto paesaggistico [...]"

- Consorzio di Bonifica Litorale Nord – **parere non favorevole** assunto al Prot. n. 83587 del 21.11.2023;
- Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento IV – Pianificazione strategica e Governo del territorio – Servizio 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG" – **parere di compatibilità non dovuto** assunto al Prot. n. 84124 del 23.11.2023;
- Ministero della Cultura – Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e la Provincia di Rieti – **parere favorevole** assunto al Prot. n. 84542 del 24.11.2023 con le seguenti prescrizioni:

"[...] Per l'Area Funzionale Architettura:

a) Venga ridotta la dimensione dell'area destinata a parcheggi in modo da creare una schermatura lungo la via Tiburtina, che completi quella già esistente costituita dal filare di pini;

b) La nuova piantumazione dovrà essere realizzata con alberi ad alto fusto (altezza almeno 3 m.) scelti tra essenze tipiche della zona con obbligo di attecchimento e manutenzione;

c) al fine di contenere il consumo di suolo e rendere le opere compatibili con il contesto di cui trattasi, la pavimentazione esterna dovrà essere realizzata mediante soluzioni atte a garantire un adeguato livello di permeabilità e traspirabilità del terreno, come già indicato nel citato parere paesaggistico della Regione Lazio ;

Per l'Area Funzionale Archeologia:

Rilevata l'alta sensibilità archeologica dell'area, come anche rappresentato su tav. B del PTPR e graficizzato nella documentazione tecnica pervenuta;

Preso atto di quanto dichiarato dal Progettista nell'elaborato 2 denominato "Relazione per parere archeologico" che di seguito si riporta: "L'intera area è stata oggetto di una attività di escavazione negli anni '60-'70 che ha portato ad un abbassamento rispetto al livello della S.S. Tiburtina di oltre ml. 10,00; in considerazione della scarsa qualità del travertino rinvenuto tale attività è stata abbandonata e si è proceduto ad un parziale intervento di riempimento cosicché il piano di campagna oggi si trova a circa ml. 7,00 sotto la Tiburtina [...]"

- Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente – Area Protezione e Gestione della Biodiversità che esprime **l'assenso** per la procedura di valutazione di incidenza appropriata ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997, assunto al Prot. n. 89699 del 14.12.2023 con la seguente prescrizione:

"[...] • le specie di alberi da mettere a dimora nel lotto devono essere scelte tra quelle autoctone tipiche del contesto vegetazionale dell'area: albero di Giuda Cercis siliquastrum, orniello fraxinus ornus, pioppi Populus alba e P. canescens, cerro Quercus cerris, leccio Q. ilex e roverella Q. pubescens [...]"

RILEVATO CHE

le condizioni e le prescrizioni fissate dai pareri di cui al punto precedente, nonché quanto espresso dal Consorzio di Bonifica Litorale Nord con nota Prot. n. 91288 del 20/12/2023, hanno comportato modifiche sostanziali del progetto di che trattasi ed il passaggio della Conferenza di servizi decisoria dalla modalità asincrona a quella in forma simultanea ed in modalità sincrona ai sensi dell'art. 14-bis, comma 6 della Legge n. 241/1990, mediante due riunioni svolte rispettivamente il 10.05.2024 ed il 27.09.2024;

VISTI

- gli elaborati progettuali, trasmessi in data 29.07.2024, acquisiti al SUE con Prot. n. 57765 ed aggiornati con le modifiche sostanziali apportate per il superamento del parere del Consorzio di Bonifica Litorale Nord, nonché per l'adeguamento del progetto alle prescrizioni indicate dagli altri pareri espressi dalle varie Amministrazioni coinvolte nella conferenza di servizi;
- il verbale Prot. n. 84330 del 07.11.2024 della seconda ed ultima riunione svolta in modalità sincrona il 27.09.2024, con cui il Dirigente del Settore VI – Urbanistica ed Edilizia Privata e del Settore X – Politiche Ambientali e Sviluppo Sostenibile, ha espresso parere favorevole rispettivamente per quanto di competenza in riferimento ai due Settori e con cui il Rappresentante Unico Regionale (R.U.R.) ha fornito lettura preventiva del parere unico favorevole, trasmesso successivamente all'Amministrazione Comunale;
- la nota trasmessa dalla Regione Lazio – Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico, le Attività Produttive ed il Commercio – Area Commercio ed Artigianato del 03.10.2024 ed acquisita al Prot. n. 74505, attraverso la quale viene espresso **parere unico favorevole** alla realizzazione dell'intervento previsto, depositato in Conferenza, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14-ter della Legge n. 241/1990, fermo restando il richiamo integrale a tutte le prescrizioni già richiamate di cui ai seguenti pareri:
 - Parere espresso dalla ASL RM5 del 20/11/2023 assunto al protocollo del Comune di Tivoli n. 83500 del 21/11/2023;
 - Parere espresso dalla Direzione regionale Urbanistica e Politiche abitative Pianificazione territoriale, Politiche del mare - Area Autorizzazioni Paesaggistiche e VAS, ai sensi dell'art. 146, co. 7 del D.Lgs n. 42 del 22.01.2004, assunto al protocollo del Comune di Tivoli n. 83550 del 21/11/2023;
 - Parere espresso dalla Direzione regionale Ambiente Cambiamenti climatici Transizione Energetica e Sostenibilità, Parchi - Area Protezione e Gestione della Biodiversità assunto al protocollo del Comune di Tivoli n. 89699 del 14.12.2023;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 66 del 25.03.2025, con la quale è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e lo schema di convenzione ai fini del rilascio del permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 1-ter della L.R. 36/1987, per la costruzione della media struttura di vendita di cui alla richiesta di autorizzazione unica ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 160/2010, pratica SUAP 11371071009-21032022-1915 e Fascicolo edilizio n. 34PDC/2022;
- la Convenzione urbanistica del 05.06.2025, Repertorio n. 33918, Raccolta n. 27238, registrata a Tivoli il 11.06.2025 al n. 4737 Serie 1T, trascritta al Registro generale n. 33383, Registro particolare n. 24020, a rogito del Notaio Avv. Eric ROBERTAZZI, con studio in P.zza dei Martiri di Belfiore n. 2, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, sottoscritta tra la società SAGITTARIUS REAL ESTATE S.r.l. (Amministratore Unico Sig. NUGNES Orlando) ed il Comune di Tivoli, ai fini della regolamentazione dei reciproci rapporti ed obbligazioni tra le parti, in ordine alla cessione, progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste secondo gli elaborati approvati con D.C.G. n. 66/2025 di cui al punto precedente, nonché alla cessione delle ulteriori aree indicate dal progetto della media struttura di vendita;

PRESO ATTO CHE

in data 29.09.2025 il Dirigente del Settore VI ha rilasciato il Permesso di costruire convenzionato n. 13/2025

di cui al fascicolo edilizio 34PDC/2022, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 1-ter della L.R. 36/1987 per la realizzazione della media struttura di vendita di che trattasi, nel rispetto delle condizioni generali nonché delle seguenti condizioni speciali:

- *venga ottemperato alle obbligazioni di cui alla Convenzione del 05.06.2025, Repertorio n. 33918, Raccolta n. 27238, registrata a Tivoli il 11.06.2025 al n. 4737 Serie 1T, trascritta al Registro generale n. 33383, Registro particolare n. 24020, a rogito del Notaio Avv. Eric ROBERTAZZI, con studio in P.zza dei Martiri di Belfiore n. 2, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, sottoscritta tra la società SAGITTARIUS REAL ESTATE S.r.l. (Amministratore Unico Sig. NUGNES Orlando) ed il Comune di Tivoli;*
- *la data di inizio lavori sia comunicata formalmente all'Amministrazione Comunale con un preavviso di almeno dieci giorni mediante l'apposito portale <https://www.tivoli.cportal.it> dello Sportello Unico dell'Edilizia e che contestualmente vengano trasmessi:*
 - *l'incarico ed accettazione del direttore dei lavori, della ditta esecutrice comprensiva dei dati fiscali e del DURC, nonché di ogni altro eventuale soggetto coinvolto nell'esecuzione delle opere;*
 - *autorizzazione/assenso per l'inizio dei lavori in zona sismica ai sensi dell'art. 94 del D.P.R. n. 380/2001, da parte della Regione Lazio – Area Genio Civile da ottenere in seguito all'avvenuto deposito del progetto delle opere strutturali;*
 - *relazione tecnica di cui al comma 1 dell'art. 8 del D.Lgs. n. 192/2005 attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici;*
- *i lavori vengano eseguiti nel rispetto delle condizioni e prescrizioni impartite dai pareri rilasciati in sede di Conferenza di servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, comma 2, Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., indetta in data 17.08.2023 con nota Prot. n. 59653;*
- *i lavori relativi alle opere di urbanizzazione vengano eseguiti nel rispetto delle condizioni e prescrizioni impartite dal Parere del Settore VIII – Sezione Lavori Pubblici rilasciato con Prot. n. 13254 del 14.02.2025;*
- *i lavori vengano eseguiti nel rispetto dalle condizioni generali previste dal Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 1-ter della L.R. 36/1987;*
- *l'efficacia e la decadenza del Permesso di costruire che verrà rilasciato si intendono riferite a quanto stabilito all'art. 15, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;*
- *ad ultimazione dei lavori, ovvero in corso d'opera, dovrà essere redatto, dal direttore dei lavori, il Certificato di Regolare Esecuzione da rimettere al Comune di Tivoli;*
- *i lavori siano eseguiti usando tutte quelle misure idonee a salvaguardare la privata e pubblica incolumità, la circolazione in genere ed eventuali diritti a terzi;*
- *il titolare del Permesso di costruire, il direttore dei lavori e la ditta esecutrice dei lavori, sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di leggi e regolamenti, come delle modalità esecutive delle opere;*
- *il Permesso di costruire venga rilasciato salvi i diritti di terzi.*

VISTA

la determinazione dirigenziale n. 3016 del 27/10/2025 con la quale si è conclusa positivamente con prescrizioni e condizioni, 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., e la società SAGITTARIUS REAL ESTATE S.r.l. è stata autorizzata, ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 160/2010, **alla costruzione e all'esercizio della media struttura di vendita** in località Barco – Tivoli Terme – Via Nazionale Tiburtina, Km 23,750, in area distinta N.C.E.U. al Fg. 61, p.lle nn. 179, 216, 221, 222, 227 e 234, in conformità al progetto definitivo legittimato dal Permesso di costruire convenzionato n. 13 del 29/09/2025 di cui al fascicolo edilizio 34PDC/2022 ed oggetto del presente atto;

CONSIDERATO CHE

- in data 01/12/2025, con nota iscritta al protocollo n. 93750, i sigg. Orlando Nugnes, C.F. NGNRND83T04F799B, amministratore unico della **SAGITTARIUS REAL ESTATE SRL** C.F./P.IVA 11371071009 e Federico Fanelli, C.F. FNLFR77A11B157Q Presidente del Cda della Soc. **EUROSPIN LAZIO S.P.A.** C.F. 01679010593 – P. IVA n. 04766841003, in riferimento alla

succitata determinazione dirigenziale n. 3016/2025 hanno rappresentato che in data 18/11/2021 è stato sottoscritto un contratto preliminare condizionato di compravendita tra le due parti relativo ad un terreno sito in località Tivoli Terme – via Tiburtina, avente destinazione commerciale e successivamente, in data 07/10/2022, con prot. SUAP del comune di Tivoli n. 60237, la società “SAGITTARIUS REAL ESTATE” SRL ha inoltrato richiesta di Autorizzazione Unica ai sensi del D.P.R. 160/2010 per l’ottenimento del permesso di costruire convenzionato e dell’autorizzazione amministrativa per la “costruzione ed esercizio di una media struttura vendita” in località Barco – Tivoli Terme. Nella succitata nota prot. n. 93750/2025 viene precisato che l’intenzione delle società era quella di richiedere rispettivamente: il Permesso di Costruire a nome di SAGITTARIUS REAL ESTATE S.r.l. e l’autorizzazione amministrativa all’esercizio dell’attività commerciale a nome di EUROSPIN LAZIO S.p.A. ma il portale gestionale del SUAP non ha consentito l’inserimento dei due richiedenti. Alla luce di quanto esposto, chiedono pertanto la rettifica della Determinazione Dirigenziale n. 3016 del 27/10/2025, specificando che: la Soc. SAGITTARIUS REAL ESTATE S.r.l. sia autorizzata alla costruzione di una media struttura di vendita e la Soc. EUROSPIN LAZIO S.p.A. sia autorizzata all’esercizio dell’attività di una media struttura di vendita per generi alimentari e non alimentari;

- in data 16/12/2025, con nota prot. n. 97791, ad integrazione di quanto già trasmesso ed acquisito il 01/12/2025 al protocollo n. 93750, è stato inviato il preliminare di compravendita SAGITTARIUS REAL ESTATE - EUROSPIN LAZIO debitamente registrato;

RITENUTO

accogliere l’istanza presentata dal sig. Orlando Nugnes, C.F. NGNRND83T04F799B in qualità di amm.re unico della Soc. **SAGITTARIUS REAL ESTATE SRL** C.F./P.IVA 11371071009 con sede in Roma via A. Tallone n.84 e dal sig. Federico Fanelli C.F. FNLFR77A11B157Q Presidente del CdA della Soc. **EUROSPIN LAZIO S.P.A.** C.F. 01679010593 con sede legale in Aprilia (RM) via F. Baracca nn. 2-6

DATO ATTO CHE

- il responsabile del procedimento ha accertato la regolarità e la completezza degli atti facenti parte del procedimento;
- il presente provvedimento non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dallo stesso non deriva alcun onere a carico del bilancio comunale;

DETERMINA

1. di modificare la D.D. n. 3016 del 27/10/2025 di chiusura positiva con prescrizioni e condizioni, 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., 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, fatti salvi ulteriori adempimenti stabiliti dalle vigenti norme di sicurezza e dalla normativa vigente non ricompresi nel presente atto;
2. 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, che qui si richiamano integralmente nelle loro valutazioni e prescrizioni, decorrono dalla data di comunicazione della presente determinazione;

AUTORIZZA

ai sensi dell’art. 7 del D.P.R. 160/2010:

- la società **SAGITTARIUS REAL ESTATE S.r.l.** C.F./P.IVA 11371071009 con sede in Roma via A.Tallone n.84 in persona dell’amm.re unico sig. Orlando Nugnes, C.F. NGNRND83T04F799B **alla realizzazione della nuova costruzione di una media struttura di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari** in località Barco – Tivoli Terme – Via Nazionale Tiburtina, Km 23,750, in area distinta N.C.E.U. al Fg. 61, p.lle nn. 179, 216, 221, 222, 227 e 234, in conformità al progetto definitivo legittimato dal Permesso di costruire convenzionato n. 13 del 29.09.2025 di cui al fascicolo edilizio 34PDC/2022 ed oggetto del presente atto;
- la società **EUROSPIN LAZIO S.P.A.** C.F. 01679010593 con sede legale in Aprilia (RM) via F.

Baracca nn. 2-6 in persona del legale rappresentante sig. Federico Fanelli C.F. **FNLFRC77A11B157Q all'apertura della media struttura di vendita da realizzare** in località Barco – Tivoli Terme – Via Nazionale Tiburtina, Km 23,750, in area distinta N.C.E.U. al Fg. 61, p.lle nn. 179, 216, 221, 222, 227 e 234, avente una superficie di vendita complessiva di mq 1243, di cui mq 870 settore alimentare e mq 373 settore non alimentare

È fatto obbligo alla società SAGITTARIUS REAL ESTATE S.r.l. di adempiere alle prescrizioni e condizioni espresse dagli Enti interpellati in sede di Conferenza di Servizi, nonché di acquisire il nulla osta del Genio Civile prima dell'inizio dei lavori che dovrà essere comunicato all'Ufficio del S.U.E.. La validità della presente autorizzazione è vincolata al rispetto delle citate condizioni e prescrizioni.

L'opera, una volta realizzata, è soggetta alla valutazione da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 151/2011. Pertanto, allo stesso Comando, prima della messa in esercizio della media struttura di vendita, dovrà essere inviata a cura della società proponente la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 4 del medesimo D.P.R..

I lavori dovranno avere inizio entro 12 mesi dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio comunale del presente provvedimento e concludersi entro i successivi 36 mesi successivi. La società SAGITTARIUS REAL ESTATE S.r.l. dovrà provvedere altresì a trasmettere formale comunicazione di inizio e fine lavori, oltre al Comune, anche agli Enti che ne abbiano fatto esplicita richiesta in sede di rilascio del proprio parere di competenza.

La presente Autorizzazione si intende accordata fatti salvi diritti di terzi, con obbligo di osservanza delle vigenti disposizioni di legge in materia di igiene e sicurezza sul lavoro. La responsabilità civile e penale nei confronti di terzi, per gli eventuali danni suscettibili di derivare dalla realizzazione dell'opera in oggetto, è a totale ed esclusivo carico della società SAGITTARIUS REAL ESTATE S.r.l..

DISPONE

- che copia del presente provvedimento venga pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Tivoli e sia trasmesso in forma telematica ai loro rispettivi domicili digitali, alle Amministrazioni ed ai soggetti che per legge devono intervenire nel procedimento, nonché ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti;
- che copia del presente provvedimento, venga reso disponibile per la visione, anche all'interno del box della conferenza in oggetto, disponibile al link:

https://drive.google.com/drive/folders/1cfh-18kYUWd_uQcGCEB13_7_vEDtx2l

- che gli atti inerenti il procedimento sono depositati presso il Settore VII – Sezione S.U.A.P., P.zza del Governo, 1 – 00019 Tivoli (RM) e che sono accessibili da parte di chiunque vi abbia interesse secondo le modalità ed i limiti previsti dalle vigenti norme in materia di accesso ai documenti amministrativi;

AVVERTE

- che 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;
- che non sussiste in capo al dirigente del Settore VII del Comune di Tivoli, né in capo al responsabile del procedimento, alcun conflitto di interessi, anche potenziale, in ordine al presente procedimento.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

F.TO RICCARDO RAPALLI

F.TO RICCARDO RAPALLI



COMUNE DI TIVOLI

Città Metropolitana di Roma Capitale

REGOLARITA' CONTABILE

Settore: SETTORE VII - SERVIZIO PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA, PATRIMONIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE

Servizio: ATTIVITA' PRODUTTIVE

Oggetto della determinazione: DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 3016 DEL 27/10/2025 DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA, EX ART. 14, CO. 2, LEGGE 241/1990 E SS.MM.II. – FORMA SEMPLIFICATA E MODALITÀ ASINCRONA – ART. 14-BIS LEGGE 241/1990 E SS.MM.II. AUTORIZZAZIONE UNICA AI SENSI DELL'ART. 7 DEL D.P.R. 160/2010 RILASCIATA ALLA SOC. SAGITTARIUS REAL ESTATE S.R.L PER LA COSTRUZIONE ED ESERCIZIO DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA IN LOCALITÀ BARCO – TIVOLI TERME – VIA NAZIONALE TIBURTINA, KM 23,750. MODIFICA

Determinazione Reg. Generale N° 3778 del 17/12/2025

Art. 151, comma 4 del T.U.E.L approvato con il D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

VISTO si attesta la regolarità contabile, la copertura finanziaria e l'esecutività del presente atto.

Parere: Favorevole

Tivoli, lì 18/12/2025

IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZIARIO

F.TO RICCARDO RAPALLI



COMUNE DI TIVOLI

Città Metropolitana di Roma Capitale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE (N. 5216)

Dati identificativi della Determinazione Dirigenziale:

Numero 3778 del 17/12/2025

Oggetto: DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 3016 DEL 27/10/2025 DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA, EX ART. 14, CO. 2, LEGGE 241/1990 E SS.MM.II. – FORMA SEMPLIFICATA E MODALITÀ ASINCRONA – ART. 14-BIS LEGGE 241/1990 E SS.MM.II. AUTORIZZAZIONE UNICA AI SENSI DELL'ART. 7 DEL D.P.R. 160/2010 RILASCIATA ALLA SOC. SAGITTARIUS REAL ESTATE S.R.L PER LA COSTRUZIONE ED ESERCIZIO DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA IN LOCALITÀ BARCO – TIVOLI TERME – VIA NAZIONALE TIBURTINA, KM 23,750. MODIFICA

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 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 **19/12/2025** al **03/01/2026**.

Tivoli, lì 19/12/2025

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

F.TO RICCARDO RAPALLI

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.
