



COMUNE DI CASTEL MADAMA
Città Metropolitana di Roma Capitale

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE
DEL SETTORE II

REGISTRO GENERALE nr. 14 Del 13-01-2026

OGGETTO: DETERMINAZIONE MOTIVATA DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA IN FORMA SEMPLIFICATA ED IN MODALITÀ ASINCRONA AI SENSI DELL'ART. 14 BIS CO. 2 DELLA LEGGE 7 AGOSTO 1990 N. 241 E S.M.I., PER LA COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE SU TERRENO DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 22 P.LLE 1183-1184. LA PRESENTE ANNULLA E SOSTITUISCE LA DETERMINAZIONE N. 1 DEL 02/01/2026 AVENTE STESSO OGGETTO.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

RICHIAMATO il decreto sindacale n. 3 del 17.01.2024, esecutivo ai sensi di legge, con il quale sono state attribuite alla sottoscritta le funzioni di cui all'art. 107 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, relative alle materie di competenza del Area Tecnica;

VISTI gli art. 14 e seguenti della legge 7/08 1990, n. 241 e s.m.i. in materia di Conferenze dei Servizi;

CHE in data **13/01/2025**, con prot. **567**, è stata indetta la conferenza dei Servizi decisoria in forma semplificata ed in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14-bis comma 2 della legge 7 agosto 1990, n.241 e s.m.i., per la “costruzione di un capannone industriale”, su terreno distinto in catasto al Foglio 22 p.lle 1183-1184, acquisito al protocollo dell'Ente al n. 409 del 10-01-2025;

CHE sono stati invitati a partecipare alla Conferenza di cui innanzi, per quanto di propria competenza, i seguenti Soggetti (Enti, Amministrazioni etc..) come sotto rappresentati:

Ministero della Cultura, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma, e per la provincia di Rieti , Via Cavalletti n. 2, 00186 Roma;



COMUNE DI CASTEL MADAMA
Città Metropolitana di Roma Capitale

Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione territoriale, Area Autorizzazioni paesaggistiche e VAS, Via Campo Roma 65, 00173 Roma;

Città Metropolitana di Roma Capitale Dip. II Viabilità e Mobilità -Servizio 3 “Viabilità zona sud” ;

Città Metropolitana di Roma Capitale Servizio 1 “Urbanistica e attuazione PTMG, ora HUB II Sostenibilità Territoriale DIPARTIMENTO IV Pianificazione strategica e Governo del territorio SERVIZIO 1 “Urbanistica e attuazione del PTMG” ;

ASL Roma 5, igiene e Sanità Pubblica;

Acea Ato 2;

Italgas SpA;

Enel Energia;

Autorità Bacino Distrettuale dell’Appennino Centrale;

Consorzio di bonifica del litorale Roma Nord, raccolta acque meteoriche e successivo graduale sversamento nei fossi “Linee guida approvate con DGR Lazio n. 117 del 24/03/2020, distanza deller costruzioni dai fossi e fascia di rispetto ;

Progettista , Ing. Enrica Livi;

CHE sono stati trasmessi ai soggetti invitati, per quanto di interesse, tutti gli elaborati progettuali relativi alle opere anzidette e la documentazione necessaria per l'espressione del parere di competenza che si riporta scaricabili al link <https://regionelazio.box.com/s/9nad54p37r9g2syu9hfwsevh34bbi2i> (Pasw:FAESRL2025);

Che dalla verifica dell’avvenuta consegna ed accettazione, dette integrazioni, risultavano trasmesse ed accettate;

Che con nota in data 21/01/2025 prot. 952, il Consorzio di Bonifica Litorale Nord, comunicava che a seguito di aggiornamento della intera banca dati catastali, è stato possibile verificare che il comune di Castel Madama, ricade fuori dal comprensorio soggetto ad emissione del ruolo di bonifica , e pertanto fa presente che sull’area oggetto di intervento, **non è necessario il N.O. idraulico dell’Ente** , rimanendo valido l’impalcato normativo della l.r. lazio 53/98 che individua le Province quali Autorità preposte al rilascio dell’autorizzazione idraulica di competenza;

Che con nota prot. 81783 del 23/01/2025, trasmessa via pec ed acquisita al protocollo dell’Ente n. 1065



COMUNE DI CASTEL MADAMA
Città Metropolitana di Roma Capitale

del 23/01/2025, la **Regione Lazio**, Direzione Urbanistica e Politiche abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, Area autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, verificata la carenza di documentazione chiede le seguenti integrazioni:

- **Certificato di Destinazione Urbanistica storico** alla data di adozione del PTP n. 7 - DGR n. 2285/1987 ai fini della verifica dell'applicabilità dell'art. 36 co. 8 delle NTA del PTPR.;

Che in data 3/02/2025, con prot. 1570, il Comune di Castel Madama, trasmette alla **Regione Lazio**, Direzione Urbanistica e Politiche abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, Area autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, il certificato di destinazione urbanistica alla data di adozione del PTP n. 7 - DGR n. 2285/1987 ai fini della verifica dell'applicabilità dell'art. 36 co. 8 delle NTA del PTPR. Per i terreni distinti in catasto al Foglio 22 p.lle 1183-1184, ex 434;

Che con nota prot. 0250471 del 27/02/2025, trasmessa via pec ed acquisita al protocollo dell'Ente n. 2935 del 27/02/2025, la **Regione Lazio**, Direzione Urbanistica e Politiche abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, Area autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, verificata la documentazione integrativa trasmessa dal Comune alla Regione Lazio in data 31/01/2025 esprime: **PARERE FAVOREVOLE** ai sensi dell'art. 146, co. 7, del D.Lgs. n. 42/2004, all'esecuzione delle opere previste dal Progetto per la costruzione di un edificio industriale sul terreno distinto in Catasto al Fg 22 Part. 1183 e 1184, 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;
- 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 dovranno essere realizzate mediante soluzioni atte a garantire un adeguato livello di permeabilità e traspirabilità del terreno e, pertanto, senza l'impiego di solette in c.a. (elementi lapidei allettati nel terreno e inframmezzati a verde; ghiaia; autobloccanti ecc.).

Il presente parere concorre alla formazione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004 unitamente al parere della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e la Provincia di Rieti, in attuazione dell'art. 6 del D.Lgs. n. 127/2016. Si precisa che il presente parere è riferito ai soli aspetti di natura paesaggistica e pertanto restano salve le eventuali determinazioni di competenza delle altre Amministrazioni coinvolte nella presente Conferenza di Servizi.

Restano fermi gli obblighi previsti dalla Parte II del D.Lgs. n. 42/2004.

L'Amministrazione comunale dovrà nella sua competenza:

- accertare l'inesistenza di opere realizzate illegittimamente sull'area oggetto dell'intervento;
- accertare la conformità urbanistico-edilizia delle opere alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie e a quelle che disciplinano vincoli di altra natura, accertando altresì che siano fatti salvi i diritti di terzi; - verificare il rispetto delle condizioni impartite con il presente atto.



COMUNE DI CASTEL MADAMA
Città Metropolitana di Roma Capitale

In data 31/03/2025 con prot. 4784, lo scrivente settore richiede le seguenti integrazioni:

1. *Adeguamento del progetto alle NTA poiché è stata rilevata la violazione dell'art.16 delle stesse, in quanto la tettoia progettata, eccede il 40% della superficie dell'edificio principale;*
2. *Graficizzazione degli impianti di adduzione Idrica, elettrica, antincendio;*
3. *Impianto fonti rinnovabili previsto dal D.Lgs 199/2021;*
4. *Impianto di recupero delle acque bianche, art. 1 comma 288 Legge 244/2007;*
5. *Impianto smaltimento acque reflue;*
6. *Impianto di smaltimento acque prima pioggia;*
7. *Ricalcolo degli Oneri Concessori considerando che i volumi da considerarsi sono quelli derivanti dalla somma dei metri cubi del Capannone più i metri cubi della tettoia. Inoltre si chiede la corretta applicazione delle superfici di insediamento e della superficie coperta utile, le quali in fase di calcolo sono state inserite in quantità inferiore al dovuto;*
8. *Convenzione contenente le modalità di realizzazione o di partecipazione alla realizzazione del Parco fluviale dell'Empiglione a carico del richiedente nella misura di 1 mq. per ogni mc. di volume realizzato. La partecipazione all'attuazione potrà essere diretta, con esecuzione delle opere sul sito oggetto di intervento in zona D, con la monetizzazione della quota parte. Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.52 del 11.11.2014 è stato stabilito il criterio di monetizzare per le aree del Parco Fluviale dell'Empiglione con un valore di Euro 3,09 per mc., successivamente modificato dalla Delibera di Giunta Municipale n. 98 del 01/06/2022, portando l'importo ad € 0,80 a mq/mc.*
9. *Relazione tecnica volta a stimare l'impatto acustico dello stabilimento di produzione di manufatti in legno e conformità rispetto alla classificazione acustica del territorio comunale.*

In data 26/08/2025 con prot. 12790 vengono acquisite dall'Ente le integrazioni richieste con nota prot. 4784 del 31/03/2025 contenente le seguenti tavole ed elaborati:

1. Tavola A1 - Adeguamento del progetto alle NTA;
 2. Tavola IM1 - Graficizzazione degli impianti di adduzione idrica, elettrica e antincendio;
 3. Tavola IM3 - Impianto da fonti rinnovabili;
- Comune di Castel Madama (RM) - Prot. n.0012790 del 26-08-2025 arrivo
4. Tavola IM2 - Impianto di recupero acque bianche, impianto di smaltimento acque reflue ed impianto di trattamento acque prima pioggia;
 5. Relazione specialistica impianti;



COMUNE DI CASTEL MADAMA
Città Metropolitana di Roma Capitale

6. Nuovo prospetto di calcolo oneri concessori;

7. Dichiarazione sostitutiva impatto acustico

Nel nuovo prospetto di calcolo degli oneri concessori è presente il calcolo circa la monetizzazione per le

aree del parco fluviale come da D.G.C. n. 98 del 01.06.2022. Apposita convenzione contenente le modalità

di partecipazione verrà stipulata in fase di rilascio del permesso di costruire.

Ai sensi dell'art. 4 "Semplificazione della documentazione di impatto acustico", comma 2 del DPR 227/2011

"Per le attività diverse da quelle indicate nel comma 1, le cui emissioni di rumore non siano superiori ai limiti

stabiliti dal documento di classificazione acustica del territorio comunale di riferimento ovvero, ove questo

non sia stato adottato, ai limiti individuati dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 14

novembre 1997, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 280 del 1° dicembre 1997, la documentazione di cui

all'articolo 8, commi 2, 3 e 4, della legge 26 ottobre 1995, n. 447, può essere resa mediante dichiarazione

sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'articolo 8, comma 5, della legge 26 ottobre 1995, n. 447" si rimanda all'allegato di cui al punto 7 sopra in elenco.

In data 29/09/2025 con prot. 14202, lo scrivente Ente viste le integrazioni presentate il 26/08/2025 prot. 1279 e verificata la rispondenza degli elaborati alle integrazioni, comunica che il ricalcolo degli oneri concessori, è stato calcolato su una superficie di insediamento non corrispondente alla delibera di Giunta Comunale n. 143 del 26/10/2010.

Si rammenta che si definisce Superficie di Insediamento:" La superficie utilizzata per lo svolgimento delle attività, comprensiva di immobili a qualunque uso destinati la viabilità interna, i parcheggi, le aree verdi a servizio dell'attività ed ogni altra superficie che contribuisca alla definizione funzionale dell'intervento. Essa può arrivare a coincidere con la superficie fondiaria dell'intero lotto".

Inoltre si richiede un elaborato grafico dove sia riportato :

- il parcheggio pubblico, ricadente interamente sulla proprietà privata, dovrà essere dotato di marciapiede privo di ringhiere, alberatura e siepi;
- l'immissione sulla provinciale, dovrà avere, in base al limite vigente, una visibilità in entrata ed in uscita pari a ml. 83,00;



COMUNE DI CASTEL MADAMA
Città Metropolitana di Roma Capitale

- la cunetta stradale dovrà rimanere libera e non dovranno essere previsti lavori di intubamento o lavori che possano ostruirla;
- l'ingresso all'area, dovrà avvenire prevedendo l'arretramento del cancello tanto da garantire l'ingresso in sagoma di almeno 12 mt.

Ad integrazioni consegnate e valutata la corrispondenza delle stesse si procederà alla chiusura positiva della conferenza di servizi.

Il 9/10/2025 con prot. 14833, la soc. FAE srl trasmette le integrazioni richieste ns prot. 14202 del 29/09/2025 consistenti in :

-tavola grafica AI 1 contenente:

1. Il dettaglio del parcheggio pubblico, ricadente interamente sulla particella 1184 di proprietà FAE srl, ove si evince:
 - che lo stesso è dotato di marciapiede privo di ringhiere, alberature e siepi;
 - che l'immissione sulla provinciale in entrata ed in uscita, come da limite vigente, è pari a ml 83,00;
 - che la cunetta stradale di accesso al lotto, nel tratto di immissione tra l'Empolitana ed il cancello privato di proprietà FAE già esistente, risulta essere intubata e sormontata da griglia, pertanto la stessa resterà libera per l'intero tratto di confine con il marciapiede di nuova realizzazione, verrà apposta una griglia identica a quella esistente, di lunghezza pari a circa ml 6,00, esclusivamente per consentire l'uscita delle macchine dal parcheggio;
2. il dettaglio dell'area di accesso al lotto ove si evince che è garantito l'ingresso in sagoma per ml 12;
3. la rappresentazione grafica per il calcolo della superficie di insediamento ove si evince che la stessa è pari a mq 3.500,00, pertanto a tal proposito si conferma il prospetto di calcolo degli oneri concessori già trasmesso nella precedente integrazione con prot. n. 12790 del 26.08.2025.

In data 13/10/2025 con prot. 14977, lo scrivente Ente viste le integrazioni presentate il 9/10/2025 prot. 14833 e verificata la rispondenza degli elaborati alle integrazioni, comunica che:

Vista la dimostrazione grafica della superficie di insediamento e verificato che la cubatura di progetto 7.316,80 diviso l'indice di edificabilità di mc/mq 1,80 sortisce una superficie di mq. 4.065,00 da considerarsi come superficie di insediamento nel calcolo degli oneri concessori. Tanto ciò premesso si richiede il ricalcolo del contributo concessorio considerando S2 (Sup. di insediamento) pari a mq. 4.065,00, stabilendo che, come previsto dalle normative vigenti in materia, resterà libera la superficie di mq. 3165,00 da assoggettare all'IMU, adeguatamente separata dalla superficie dell'insediamento industriale:

Ad integrazioni consegnate e valutata la corrispondenza delle stesse si procederà alla chiusura positiva della conferenza di servizi.



COMUNE DI CASTEL MADAMA
Città Metropolitana di Roma Capitale

In data 2/12/2025 con prot. 18031 la Soc. FAE srl trasmette la planimetria di urbanizzazione Tav A12 ;

VISTA la favorevole istruttoria dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Madama prot. 395 del 12/01/2026;

PRESO ATTO CHE il termine perentorio per la conclusione della conferenza dei servizi, entro il quale le Amministrazioni/Enti coinvolti devono inviare le proprie determinazioni viene fissato in 90 giorni ai sensi dell'art. 14-bis comma 2 lettera c della Legge 241/90;

CHE la mancata comunicazione della determinazione entro il termine fissato in giorni 45, ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti previsti dal comma 3 dell'art. 14-bis della L.241/90, equivalgono ad assenso senza condizioni;

- che nessuno dei rappresentanti delle Amministrazioni/Enti coinvolti ha espresso il proprio motivato dissenso in relazione alla norma innanzi richiamata;

Considerato che si è provveduto alla richiesta delle integrazioni, nel termine assegnato nell'atto di indizione della Conferenza di Servizi, da parte delle Amministrazioni coinvolte nel procedimento amministrativo;

Preso atto che le seguenti Amministrazioni non si sono espresse:

Ministero della Cultura, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma, e per la provincia di Rieti, Via Cavalletti n. 2, 00186 Roma;

Città Metropolitana di Roma Capitale Dip. II Viabilità e Mobilità -Servizio 3 "Viabilità zona sud";

Città Metropolitana di Roma Capitale Servizio 1 "Urbanistica e attuazione PTMG, ora HUB II Sostenibilità Territoriale DIPARTIMENTO IV Pianificazione strategica e Governo del territorio SERVIZIO 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG";

ASL Roma 5, igiene e Sanità Pubblica;

Acea Ato 2;

Italgas SpA;

Enel Energia;

Autorità Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale;



COMUNE DI CASTEL MADAMA
Città Metropolitana di Roma Capitale

Ritenuto di aver effettuato tutti gli adempimenti previsti ed espletato tutti gli obblighi in merito agli Enti detentori dei vincoli, la Conferenza di Servizi decisoria può definirsi positivamente conclusa;

Visto

- l'art. 14 quater comma 1, della L. 241/1990 e s.m.i., ai sensi del quale "... all'esito dei lavori della conferenza dei servizi (...) l'amministrazione precedente adotta la determinazione motivata di conclusione del procedimento, valutate le specifiche risultanze della conferenza e tenendo conto delle posizioni prevalenti espresse in quella sede";

- che ai sensi dell'art. 14 quinquies la determinazione motivata di conclusione della conferenza, sostituisce a ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni o servizi pubblici interessati;

Visto il DPR 160/2010 e ss. mm. e ii.;

Visto il D.Lgs 267/2000 e ss. mm. e ii.;

DETERMINA

1. Di richiamare quanto in premessa come parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
2. Di richiamare integralmente i pareri rilasciati dalle Amministrazioni/enti coinvolti che si allegano alla presente determinazione;
3. Di adottare ad ogni effetto di legge la determinazione di conclusione positiva del procedimento di Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata ed in modalità asincrona ex art.14-bis comma 2 della legge 7 agosto 1990 n°241 e ss.mm. e ii., indetta in data 13/01/2025 al protocollo n° 567, per l'ottenimento del Permesso di Costruire per la "costruzione di un capannone industriale", su terreno distinto in catasto al Foglio 22 p.lle 1183-1184, acquisito al protocollo dell'Ente al n. 409 del 10-01-2025, composto dalla seguente documentazione:

1_	RICHIESTA P d C
2_	ELABORATO GRAFICO
3_	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
4_	RELAZIONE TECNICA GENERALE
5_	PROSPETTO CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
6_	RELAZIONE TECNICA BARRIERE



COMUNE DI CASTEL MADAMA
Città Metropolitana di Roma Capitale

	ARCHITETTONICHE
7_	DICHIARAZIONE ACUSTICA
8_	MODELLO ISTAT
9_	AUTOCERTIFICAZIONE RIUTILIZZO MATERIALI DI SCAVO
10_	AUTOCERTIFICAZIONE TECNICI INCARICATI
11_	DICHIARAZIONE PROGETTO IMPIANTO DI SMALTIMENTO
12_	AUTOCERTIFICAZIONE IMPRESA
13_	AUTOCERTIFICAZIONE IGIENICO SANITARIA
14_	AUTOCERTIFICAZIONE VINCOLO STRADALE
15_	DOCUMENTI DI IDENTITA'
16_	DIRITTI P di C

4. Dare atto che ai sensi del combinato disposto dell'art. 14/bis comma 5 della legge 241/90 con effetti dell'art. 14 quater comma 1, ... la determinazione motivata di conclusione della conferenza, adottata dall' Amministrazione procedente all'esito della stessa, sostituisce ad ogni effetto di legge, tutti gli atti di assenso comunque denominati di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni o servizi pubblici interessati;
5. Di dare atto che la determinazione in parola sostituisce, ai sensi dell'art. 14 quater anche l'autorizzazione paesaggistica, tenuto conto che la stessa si è formata dal combinato disposto del parere favorevole rilasciato dalla Regione Lazio prot. n. U. 0250471.27-02-2025 e il silenzio assenso collegato al non pervenuto parere della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Roma e la Provincia di Rieti;
6. Di dare atto che la determinazione in parola sostituisce, ai sensi dell'art. 14 quinquies, ad ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni o servizi pubblici interessati.
7. Che, agli elaborati progettuali di cui al punto 3. si aggiungono gli elaborati acquisiti con nota prot. 12790 del 26/08/2025 consistenti nel rimodellamento della tettoia che viene ricondotta ad una superficie inferiore al 40% della superficie dell'edificio principale oltre alla tav. A12 acquisita al protocollo dell'Ente al n. 18031 del 2/12/2025;
8. Di trasmettere, il presente atto alla parte istante, dandone contestuale comunicazione agli Enti e uffici interessati dal procedimento.
9. Di dare atto che la presente determinazione, non comportando impegni di spesa, non necessita di parere da parte del servizio finanziario.



COMUNE DI CASTEL MADAMA
Città Metropolitana di Roma Capitale

10. Di dare atto che la presente determinazione, anche ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza amministrativa sarà pubblicata all'Albo Pretorio Comunale.

Castel Madama, li 13-01-2026

Il Responsabile del Settore
Arch. Mara Falconi

Atto firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs. n. 82 del 7.3.2005 e norme collegate