



CITTÀ DI TIVOLI
Città Metropolitana di Roma Capitale

COPIA

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

N. 886 del 18/03/2026

OGGETTO

DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA 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. relativamente a: "Procedimento Unico ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010 per l'ottenimento del Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 1-ter della L.R. 36/1987 per la costruzione di una media struttura di vendita e dell'Autorizzazione amministrativa per l'esercizio dell'attività commerciale che sarà localizzata in Tivoli Terme località Barco, S.S. 5 Tiburtina, km 23,700".

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
RICCARDO RAPALLI

IL RESPONSABILE DEL SUAP

VISTI

- il Decreto Sindacale n. 4 del 26.02.2026 di *conferimento al Dott. Riccardo Rapalli dell'incarico di Direzione del Settore VII "Programmazione Economico-Finanziaria, Patrimonio e Attività Produttive" del Comune di Tivoli (RM) ed interim del Settore II "Servizi Tributari ed Entrate Extratributarie"*;
- il D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 *"Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008"*;
- il Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 *"Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59"*;
- la Legge regionale Lazio 6 novembre 2019, n. 22 *"Testo Unico del Commercio"*;
- il Regolamento regionale Lazio 11 agosto 2022, n. 10 *"Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n. 22 (Testo Unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita"*;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* e ss.mm.ii.;
- la Legge regionale Lazio 2 luglio 1987, n. 36 *"Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure"* e ss.mm.ii.;
- il Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"*;
- il P.R.G. vigente della città di Tivoli, approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 956 del 06.07.1973 (B.U.R. del 10.09.1973 n. 23);
- Il P.T.P.R. approvato con D.C.R. del Lazio del 21 aprile 2021, n. 5 (BUR del 10.06.2021, n. 56);
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 177 del 04.07.2025 con cui sono state accertate le condizioni per l'utilizzo del Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 1-ter della L.R. 36/1987 e ss.mm.ii. in riferimento all'intervento proposto di cui all'istanza registrata al Fascicolo 11PDC/2025;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 306 del 01.12.2025, 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 03185210618-24032025-0909 e Fascicolo edilizio n. 11PDC/2025;
- il frazionamento particellare delle aree da cedere al Patrimonio comunale, depositato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma in data 05.12.2025 con Prot. n. 321506 ed acquisito al Comune in data 11.12.2025 con Prot. n. 96661, attraverso il quale le originarie aree distinte in Catasto al Foglio n. 61, particelle nn. 127 e 129, sono sostituite parzialmente dalle particelle nn. 238, 239, 240 e 241;
- l' Atto Repertorio n. 58166, Raccolta n. 24729, firmato in data 28.01.2026 con il quale è stata stipulata la Convenzione registrata e trascritta registrata a Tivoli il 10.02.2026 al n. 994 Serie 1T, trascritta al Registro generale n. 8007 e n. 8008, Registro particolare n. 5605 e n. 5606, a rogito del Notaio Dott. Valerio TIRONE, con studio in Via Locatelli n. 15 – Guidonia-Montecelio (RM) iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 *"Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"* e ss.mm.ii.;

PREMESSO CHE

- *n data 27.03.2025 la società MD S.p.a., in qualità di proprietario nonché soggetto proponente, ha presentato con istanza presa in carico dall'Ufficio del S.U.A.P. – Settore VII al prot. REP_PROV_RM/RM-SUPRO 0043873/27-03-2025, pratica 03185210618-24032025-0909, avente per oggetto "Procedimento Unico ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010 per l'ottenimento del Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 1-ter della L.R. 36/1987 per la costruzione e dell'Autorizzazione amministrativa per l'esercizio, di una media struttura di vendita localizzata in Tivoli Terme località Barco, S.S. 5 Tiburtina, km 23,700"*;
- in data 31.03.2025 l'istanza di cui al precedente punto è stata presa in carico dall'Ufficio del SUE - Settore VI con

prot. n. 26630, ai fini dell'accertamento delle condizioni per l'utilizzo del Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 1-ter della L.R. 36/1987 e ss.mm.ii..

- in seguito alla relazione redatta dall'Ufficio S.U.E. del Settore VI con Prot. Int. 51879 del 30.06.2025, con Delibera di Giunta Comunale n. 177 del 04.07.2025 si è deliberato di:
 - Di considerare le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
 - Di aver accertato le condizioni per l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28-bis, comma 1 del D.P.R. 380/2001 per la casistica proposta con l'istanza in oggetto acquisita all'Ufficio del SUE con prot. n. 26630 del 31.03.2025;
 - Di avviare il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato, come previsto dal Capo II del Titolo II Parte Prima del D.P.R. 380/2001, nonché la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 per la relativa convenzione;
 - Di demandare al Dirigente del Settore VI, gli adempimenti consequenziali all'adozione del presente atto;
 - Di dichiarare, infine, immediatamente eseguibile la presente Deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;
- dal punto di vista della tutela paesaggistico ambientale nonché di prevenzione al rischio sismico ed idrogeologico, l'area in questione di cui al punto precedente, è interessata da:

1. vincolo paesaggistico ad esclusione della particella n. 130:

- a) dell'art. 134, primo comma, lett. b) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessata da vincoli ricognitivi di legge "protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto" ex art. 142, primo comma, lett. m) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- b) dell'art. 134, primo comma, lett. c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessata ad esclusione della particella n. 132, da vincoli ricognitivi di piano "beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto" così come graficizzato della Tavola B del vigente P.T.P.R.;
- c) dell'art. 134, primo comma, lett. c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessata da vincoli ricognitivi di piano "beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto" così come graficizzato della Tavola B del vigente P.T.P.R.;

2. Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) IT6030033 "Travertini Acque Albule (Bagni di Tivoli)" di cui la D.G.R. Lazio del 06.12.2017, n. 813, designato a **Zona Speciale di Conservazione (Z.S.C.)** ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e dell'art. 2 del D.M. del MATTM del 17 ottobre 2007;

3. Piano di bacino del fiume Tevere – VI stralcio funzionale P.S. 6 per l'assetto idrogeologico (PAI), approvato con D.P.C.M. del 10 novembre 2006 e aggiornato dapprima con D.P.C.M. 10 aprile 2013 e poi con Decreti Segretariali n. 32/2015 e 146/2021, di competenza dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, in cui l'area viene classificata all'interno dell'inventario dei fenomeni franosi;

4. Zona dichiarata sismica (Z-B) con D.G.R. Lazio n. 387 del 22.05.2009 e D.G.R. Lazio n. 835 del 03.11.2009 soggetta alle prescrizioni di cui alla Parte II, Capo IV, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

TENUTO CONTO CHE

- l'art. 4 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 individua lo scrivente Ente, tramite il SUAP, quale Amministrazione titolare della competenza sul procedimento in oggetto;
- ai sensi dell'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 dell'Amministrazione procedente;

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 SUAP in data 10.07.2025 con nota Prot. n. 55520, 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:

- **Città metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento III – Ambiente e Tutela del Territorio: Acqua – Rifiuti – Energia – Aree Protette – Servizio 4 - Procedimenti Integrati**, per il rilascio dell'Autorizzazione Unica Ambientale

(AUA) ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 13 marzo 2013, n. 59;

- **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;
- **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;
- **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.;
- **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;
- **ASL ROMA 5 (EX RMG) – Dipartimento di Prevenzione - U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica** per l'espressione del parere igienico-sanitario vincolante ai sensi dell'art. 20, lettera f) della Legge 23 dicembre 1978, n. 833;
- **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;
- **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 e del Regolamento di utenza del servizio idrico integrato nell'ATO 2 Lazio Centrale Roma approvato dalla Conferenza dei Sindaci con Delibera del 28 aprile 2025 n. 5-25;
- **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;
- **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. 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:

- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale – Settore sub-distrettuale Ovest e Roma Capitale – parere di non competenza** Prot. AUBAC n. 9575 del 04.08.2025 assunto con Prot. 62614 del 05.08.2025 con cui si è espresso *"[...] che le NTA del PAI non prevedono, nelle aree a pericolo P1, l'espressione di alcun parere di competenza dell'Autorità di bacino per la realizzazione degli interventi previsti dal progetto in oggetto [...]"*;
- **Città Metropolitana di Roma Capitale – Hub II "Sostenibilità territoriale" – Dipartimento XI "Geologico – Difesa**

del suolo e Aree Protette” – parere positivo adozione AUA e richiesta trasmissione parere per l’impatto acustico
Prot. CMRC n. 0185652 del 18.09.2025 con cui si “[...] ritiene adeguata la documentazione integrativa inoltrata dalla Società, pertanto risulta completa l’istruttoria legata alle emissioni in atmosfera diffuse [...];

• **ASL ROMA 5 – Servizio di Igiene e Sanità Pubblica – Dipartimento di Prevenzione** – parere igienico sanitario favorevole assunto al Prot. comunale n. 73747 del 22.09.2025 con le seguenti prescrizioni:

- i locali destinati a vendita, deposito, magazzino e uffici dovranno essere conformi ai requisiti igienico-strutturali e funzionali previsti dal R.D. 1265/1934, dal D.P.R. 380/2001, dai regolamenti edilizi comunali e dalle normative regionali vigenti.
- L’approvvigionamento idrico dovrà avvenire esclusivamente da rete acquedottistica pubblica conforme al D.Lgs. 18/2023.
- Gli scarichi dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura o, in mancanza, ad altro sistema regolarmente autorizzato.
- Dovranno essere realizzati idonei servizi igienici distinti per il personale e per l’utenza, comprensivi di almeno un servizio igienico accessibile a persone con disabilità.
- Dovranno essere predisposti spogliatoi per il personale dotati di armadietti a doppio scomparto.
- Dovranno essere assicurati idonei spazi per la raccolta e la gestione di rifiuti urbani e speciali.
- Qualora siano previste aree di deposito o manipolazione alimenti, dovranno essere rispettati i requisiti del Reg. CE 852/2004.
- Il trattamento delle acque di prima pioggia dovrà realizzarsi nel rispetto di quanto previsto dal Decreto Legislativo 152/2006.
- Si richiede che le operazioni edilizie siano svolte in conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza e igiene del lavoro (D.Lgs. 81/08) e di gestione dei rifiuti da costruzione e demolizione (D.Lgs. 152/06). I materiali di risulta devono essere smaltiti presso impianti autorizzati. Si raccomanda inoltre di adottare misure per il contenimento delle polveri durante le fasi di demolizione per minimizzare i rischi per la salute dei lavoratori e della popolazione circostante.

• **Comune di Tivoli – Settore VI - Urbanistica e Edilizia** – parere favorevole assunto al Prot. comunale n. 74286 del 23.09.2025 con le seguenti condizioni:

- venga ottemperato alle obbligazioni previste dalla Convenzione urbanistica che sarà sottoscritta tra la società proponente ed il Comune di Tivoli prima del rilascio del permesso di costruire convenzionato;
 - la data di inizio lavori sia comunicata formalmente all’Amministrazione Comunale, non prima della conclusione della fase di recupero ambientale, 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;
 - i lavori vengano eseguiti nel rispetto delle condizioni e prescrizioni impartite dai pareri rilasciati in sede della Conferenza di servizi decisoria ai sensi dell’art. 14, comma 2, Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. di cui all’oggetto;
 - i lavori relativi alle opere di urbanizzazione vengano eseguiti nel rispetto delle condizioni e prescrizioni impartite dal Parere del Settore VIII – Sezione Lavori Pubblici;
 - i lavori vengano eseguiti nel rispetto delle condizioni generali previste dal Permesso di costruire convenzionato che verrà rilasciato ai sensi dell’art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e dell’art. 1-ter della L.R. 36/1987;
 - il Permesso di costruire convenzionato costituirà parte integrante e sostanziale dell’Autorizzazione Unica che verrà rilasciata dal S.U.A.P. ai sensi dell’art. 7 del D.P.R. 160/2010 e pertanto, l’efficacia del titolo edilizio, decorrerà dalla data di rilascio del provvedimento unico, fino alla scadenza triennale di cui 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.

- **Comune di Tivoli – Settore X – Politiche Ambientali e Sviluppo Sostenibile – nulla osta per impatto acustico** assunto al Prot. comunale n. 79691 del 10.10.2025 con le seguenti prescrizioni:

- La valutazione è condotta in modo previsionale. Prima della messa in esercizio occorre che venga prodotta valutazione di impatto acustico con rilievi fonometrici del livello di rumore residuo e del livello di rumore ambientale ai sensi degli artt. 2, 3 e 4 del D.P.C.M. 14/11/1997 e trasmessa al Settore Ambiente del Comune di Tivoli. Nel caso di superamento dei limiti, la valutazione di impatto acustico dovrà riportare le opere di mitigazione e i tempi necessari ad attuare alla attuazione delle stesse.

- **Comune di Tivoli – Settore VIII – Sezione Lavori Pubblici – parere favorevole** assunto al Prot. comunale n. 91441 del 21.11.2025 con le seguenti condizioni e prescrizioni:

1. che sia presentato prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica finalizzata al rilascio del permesso di costruire convenzionato, il frazionamento particellare delle aree da cedere al Patrimonio comunale;

2. che l'impianto di pubblica illuminazione proposto, sia realizzato con lampade a led a basso consumo energetico e che all'atto della dichiarazione di regolare esecuzione da parte del direttore dei lavori, sia consegnata la seguente documentazione:

- elaborato finale dell'impianto come costruito (as built);
- schemi unifilari dei quadri elettrici e dell'intero impianto;
- certificazione dei materiali utilizzati con schede dei prodotti con marchio CE;
- certificazione di conformità dell'impianto realizzato;

3. che il numero e la disposizione delle caditoie stradali previste in progetto, siano idonee al recepimento e smaltimento delle acque meteoriche e che all'atto della dichiarazione di regolare esecuzione da parte del direttore dei lavori, sia consegnata la seguente documentazione:

- elaborato finale dell'impianto come costruito (as built);
- schemi e particolari costruttivi dell'intero impianto;
- certificazione dei materiali utilizzati con relative schede tecniche;

4. che in relazione agli interventi di urbanizzazione da realizzarsi, siano applicati i **Criteri Ambientali Minimi** (a titolo esemplificativo: opere di arredo urbano – D.M. 5 febbraio 2015; impianti di pubblica illuminazione – D.M. 27 settembre 2017).

...OMISSIS...

PRESO ATTO CHE

- in data 16.01.2026 il Responsabile del SUAP con prot SUAP REP_PROV_RM/RM-SUPRO 0004529/16-01-2026, vista la determinazione n. 4797 del 13/11/2025 con la quale il Dirigente del HUB2-DIP. 03 – DIREZIONE Ambiente e Tutela Del Territorio: acqua-rifiuti-energia-DPT0300 della Città Metropolitana di Roma Capitale ha adottato l'Autorizzazione Unica Ambientale – AUA, ai sensi D.P.R. 59/2013, rilascia l'Autorizzazione Unica Ambientale – AUA per le emissioni in atmosfera di polveri diffuse, ai sensi dell'art. 269 del D.Lgs. 152/2006 e nuova Comunicazione o nulla osta per l'impatto acustico di cui alla L. 447/1995, per la fase di risanamento ambientale propedeutica alla costruzione dello stabilimento in cui verrà esercitata l'attività commerciale nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni ivi riportate, comprensiva dei seguenti allegati per costituire parte integrante:

1. Elaborato grafico per le emissioni in atmosfera: "CMRC 20250184281_MDRecuperoPlanimetriaCampoBase.pdf.p7m", firmato digitalmente da Tecnico abilitato il giorno 04/09/2025 alle ore 15:22:25 UTC;

2. Parere positivo con prescrizioni per l'acustica: "CMRC-2025-0211955_Null-OstaAcustico.pdf" prot. comunale n. 0082529 del 21/10/2025, rilasciato dal Settore X del Comune di Tivoli;

- in data 12.03.2026 il Dirigente del Settore VI ha rilasciato il Permesso di costruire convenzionato n. 8/2026 di cui al fascicolo edilizio 11PDC/2025, 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:

- la pensilina progettata in deroga alle distanze minime dai confini ai sensi dell'art. 6, lettera d) delle N.T.A. del vigente P.R.G., venga realizzata previa convenzione, regolarmente trascritta, con la quale il proprietario del lotto confinante si impegni a disporre il suo edificio da costruire in modo tale da

assicurare il rispetto della distanza minima consentita dalla vigente normativa;

- *venga ottemperato alle obbligazioni di cui alla Convenzione del 28.01.2026, Repertorio n. 58166, Raccolta n. 24729, registrata a Tivoli il 10.02.2026 al n. 994 Serie 1T, trascritta al Registro generale n. 8007 e n. 8008, Registro particolare n. 5605 e n. 5606, a rogito del Notaio Dott. Valerio TIRONE, con studio in Via Locatelli n. 15 – Guidonia-Montecelio (RM) iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, sottoscritta tra la società MD S.p.a. (Legale Rappresentante Sig. Patrizio PODINI) 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 10.07.2025 con nota Prot. n. 55520;*
- *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. 91441 del 21.11.2025;*
- *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;*
- *il Permesso di costruire convenzionato costituirà parte integrante e sostanziale dell'Autorizzazione Unica che verrà rilasciata dal S.U.A.P. ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 160/2010 e pertanto, l'efficacia del titolo edilizio, decorrerà dalla data di notifica del provvedimento unico, fino alla scadenza triennale di cui 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.*

CONSIDERATO CHE

ai sensi dell'art. 14-bis, comma 4 della legge 7 agosto 1990, n. 241, si considera acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni che non hanno comunicato le proprie determinazioni entro il termine fissato dalla conferenza di servizi decisoria indetta dal Responsabile del SUAP in data 10.07.2025 con nota Prot. n. 55520 ai sensi dell'art. 14, comma 2, Legge n. 241/1990;
...OMISSIS...

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;

...OMISSIS...

TENUTO CONTO

delle motivazioni sopra richiamate,

DETERMINA

1. di **Dichiarare 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., 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 MD S.p.a. **alla Costruzione di una media struttura di vendita e dell'Autorizzazione amministrativa per l'esercizio dell'attività commerciale che sarà localizzata in Tivoli Terme località Barco, S.S. 5 Tiburtina, km 23,700"**, in conformità al progetto definitivo legittimato dal Permesso di Costruire Convenzionato n. 8 del 12.01.2026 di cui al fascicolo edilizio 11PDC/2025 ed oggetto del presente atto.

La presente Autorizzazione Unica sostituisce, anche ai fini urbanistici ed edilizi, ogni altro atto di assenso comunque denominato (autorizzazioni, permessi, nulla osta, pareri ecc.) necessario per la costruzione e l'esercizio della media struttura di vendita in questione, conformemente al progetto definitivo oggetto del presente atto, nonché l'osservanza delle prescrizioni contenute nei pareri acquisiti nel corso della conferenza di servizi decisoria ex art. 14, comma 2, legge 241/1990, indetta in forma semplificata ed in modalità asincrona.

È fatto obbligo alla società MD S.p.a. 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.

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 MD S.p.a. 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.

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. 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..

Inoltre la società MD S.p.a. dovrà rispettare i requisiti relativi al ciclo integrato dei rifiuti, alla gestione ecosostenibile della struttura, alla prestazione energetica e all'utilizzo di fonti rinnovabili, di cui agli artt. 8 e 9 del Regolamento regionale n.10 del 11/10/2022 "Disposizioni attuative e integrative della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo Unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita"; L'attività dovrà essere avviata entro quarantotto mesi dalla data di pubblicazione della succitata determinazione all'Albo pretorio online del Comune di Tivoli. Prima dell'inizio dell'attività, da comunicare al SUAP entro i quindici giorni precedenti, dovrà essere presentata SCIA di notifica sanitaria per attività a sede fissa ai sensi dell'art. 6 del Regolamento CE n.

852/2004. Dovrà inoltre essere confermato il nominativo del preposto alla vendita in possesso dei requisiti professionali, di cui all'art. 71 del D. Lgs. 59/2010 e presentata "Denuncia dei locali e delle aree ai fini della tassa sui rifiuti -TARI"

La presente Autorizzazione Unica 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 MD S.p.a.

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://regionelazio.box.com/v/procedimentounicomdspa>

- che gli atti inerenti il procedimento sono depositati presso il Settore VII – Sezione SUAP, 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

F.TO RICCARDO RAPALLI

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

F.TO RICCARDO RAPALLI



CITTÀ DI TIVOLI

Città Metropolitana di Roma Capitale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE (N. 1224)

Dati identificativi della Determinazione Dirigenziale:

Numero 886 del 18/03/2026

Oggetto: DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA 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. relativamente a: “Procedimento Unico ai sensi dell’art. 7 del D.P.R. n. 160/2010 per l’ottenimento del Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell’art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e dell’art. 1-ter della L.R. 36/1987 per la costruzione di una media struttura di vendita e dell’Autorizzazione amministrativa per l’esercizio dell’attività commerciale che sarà localizzata in Tivoli Terme località Barco, S.S. 5 Tiburtina, km 23,700”.

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 **18/03/2026** al **02/04/2026**.

Tivoli, li 18/03/2026

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.
