



## VERBALE DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 14 DEL 19/03/2026

**OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE PUNTUALE AL PRG VIGENTE EX ART. 8 DEL DPR 160/2010 PER INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DI FABBRICATI PRODUTTIVI DESTINATI ALLA LOGISTICA IN LOCALITÀ SAN LORENZO FORMULAZIONE DI INDIRIZZI PER UNO STUDIO PRELIMINARE VOLTO ALLA POSSIBILE INDIVIDUAZIONE NEL PRG DI NUOVE ZONE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI**

L'anno **2026** il giorno **19** del mese di **Marzo** alle ore 09.05 nella sala del Consiglio, previa convocazione tempestivamente notificata, sono stati convocati in seduta Straordinaria i componenti del Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

Nominativo	Presente	Nominativo	Presente
DAVIDE SANTONASTASO	SI	SANDRO ZAPPI	SI
BRUNO MENICHELLI	NO	FRANCESCA STANGONI	NO
MARCELLO POLIMENO	SI	OTTORINO FERILLI	NO
PAOLO CAPELLI	SI	ULIANA PALADINI	SI
ANNALISA LEONE	SI	NICOLA SANTARELLI	SI
LEONARDO DI DONATO	SI	PRIMO SPARNACCI	NO
ANGELA DI BARTOLOMEO	SI	RICCARDO MILOZZI	SI
VALENTINA PANGALLOZZI	SI	VINCENZO POMILI	SI
LAURA RUTILI	SI		

Presenti : 13 Assenti : 4

Partecipa il Segretario Comunale, Dott.ssa Cristiana Micucci.

Essendo legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Presidente del Consiglio, SANDRO ZAPPI.

Sono presenti gli assessori:

MATTIA GIANFELICE - Vicesindaco	
GINA LUCIANI	
LUCIANA FERRERI	
ALESSANDRO QUINTILIANI	
MASSIMILIANO BRIGNOLA	<i>Entra alle ore 9:10</i>

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE PUNTUALE AL PRG VIGENTE EX ART. 8 DEL DPR 160/2010 PER INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DI FABBRICATI PRODUTTIVI DESTINATI ALLA LOGISTICA IN LOCALITÀ SAN LORENZO FORMULAZIONE DI INDIRIZZI PER UNO STUDIO PRELIMINARE VOLTO ALLA POSSIBILE INDIVIDUAZIONE NEL PRG DI NUOVE ZONE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI

Il Presidente del Consiglio Sandro Zappi nel precedente punto 4 iscritto all'O.d.G.: *“Mozione presentata dal gruppo consiliare Partito Democratico prot. 4685/2026 ad oggetto mozione per l'opposizione al procedimento di variante al P.R.G. Ai sensi dell'art. 8 del dpr 160/2010 per la realizzazione di fabbricati produttivi destinati alla logistica in loc. San Lorenzo”* ha proposto di unificare la discussione del punto n. 4 e del punto n. 5 avendo i due temi lo stesso contenuto, ferme restando la votazione separata per ognuno dei due punti;

La proposta viene accolta, quindi il punto n. 5 iscritto all'O.d.G. relativo alla proposta n. 3 del 30/01/2026 ad oggetto: *“APPROVAZIONE VARIANTE PUNTUALE AL PRG VIGENTE EX ART. 8 DEL DPR 160/2010 PER INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DI FABBRICATI PRODUTTIVI DESTINATI ALLA LOGISTICA IN LOCALITÀ SAN LORENZO FORMULAZIONE DI INDIRIZZI PER UNO STUDIO PRELIMINARE VOLTO ALLA POSSIBILE INDIVIDUAZIONE NEL PRG DI NUOVE ZONE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI”* viene discusso insieme al punto n. 4 e le relazioni e gli interventi vengono riportati nel verbale della seduta consiliare del 19/03/2026 reso disponibile ad opera della Società incaricata e, ai sensi dell'articolo 68 comma 1 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale e delle commissioni consiliari, depositato presso la segreteria comunale, a disposizione dei Consiglieri comunali tre giorni prima della adunanza in cui sarà sottoposto per la sua approvazione e comunque protocollato ed accessibile da chiunque vi abbia interesse.

Preso atto dell'esposizione della proposta, delle relazioni e degli interventi come riportati nel resoconto stenografico della seduta di consiglio comunale del 19/03/2026;

Per le dichiarazioni di voto presentate dai Consiglieri si fa rinvio al verbale della seduta consiliare ad opera della Società incaricata dando atto che:

Il capogruppo del gruppo consiliare Fiano 2030 Marcello Pomili preannuncia il voto favorevole.

Il capogruppo del gruppo consiliare Lega Salvini Premier Vioncenzo Pomili preannuncia il voto favorevole.

La Consigliera del gruppo consiliare Slamo Fiano Valentina Pangallozzi preannuncia il voto favorevole

La Consigliere del gruppo consiliare Partito Democratico Uliana Paladini preannuncia il voto contrario e deposita per iscritto la dichiarazione di voto del gruppo del Partito Democratico **(Allegato 1)**

Con votazione che dà il seguente risultato:

Consiglieri presenti 13 Assenti 4 (Menichelli, Stangoni, Ferilli, Sparnacci)

Favorevoli 11

Contrari 2 (Paladini, Santarelli)

Astenuti 0

La proposta è approvata.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso** che con missiva pervenuta al SUAP del comune di Fiano Romano in data 08/08/2024 e successiva integrazione acquisita al prot. comunale con il n. 35274 del 06/11/2024, sottoscritta contestualmente da Massimo D'Innocenti in qualità di A.U. della Società *Gruppo D'Innocenti srl* con sede in Roma in Piazza Verbano n. 22 e da Iginio Angelini in qualità di A.U. della Società *GAI AE II srl* con sede in Roma in via Ardeatina n. 2479, è stata formulata una istanza, corredata di elaborazioni progettuali, finalizzata all'ottenimento di un parere preliminare di fattibilità, sul progetto di realizzazione di fabbricati produttivi di tipo logistico sulle aree di proprietà della società *GAI AE II srl* per lo svolgimento dell'attività della Società *Gruppo D'Innocenti s.r.l.*, e in particolare, riguardo l'ammissibilità del progetto, in ordine ad un procedimento di variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010;

**Vista** la Deliberazione della Giunta Comunale n. 114 del 08/11/2024 avente ad oggetto: *'Indirizzi riguardo la richiesta di realizzazione di fabbricati produttivi destinati alla logistica in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 in Località San Lorenzo'*, con la quale l'Amministrazione comunale:

- ha preso atto della proposta progettuale relativa alla realizzazione di fabbricati per attività logistica di SUL complessiva pari a circa 29.000 mq, sull'area distinta in Catasto al Foglio 29, particelle 710–711;
- ha rilevato che l'intervento, in variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e della D.C.C. n. 76/2011, comporta la corresponsione, a carico dei proponenti, di un contributo straordinario di urbanizzazione pari al 50% del maggior valore generato dalla variante, quantificato in via preliminare in € 1.500.000,00, oltre agli oneri ordinari;
- ha disposto che la proposta progettuale fosse sottoposta a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006;
- ha demandato al Responsabile del SUAP l'attivazione delle procedure di variante semplificata al P.R.G. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010;
- ha fornito indirizzi affinché in fase progettuale siano previste idonee opere di mitigazione ambientale (fasce alberate e coperture verdi) al fine di preservare la continuità visiva del contesto paesaggistico;

**Dato, inoltre, atto:**

- dell'assoluta assenza, non contingente né meramente transitoria, nello strumento urbanistico di aree destinate ad insediamenti produttivi congrue rispetto all'insediamento da realizzare;
- degli indirizzi giurisprudenziali relativi alla natura eccezionale e derogatoria della procedura di cui alla presente deliberazione, e dei conseguenti limiti alle possibilità di legittimo esperimento della stessa;

**Richiamati** i seguenti atti:

- la Determinazione n. G04065 del 02/04/2025 della *Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica* (codice istanza: VER-2025\_03) di esclusione dalla procedura di VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006;
- il Nulla-osta archeologico definitivo rilasciato dall'*Area Funzionale Archeologica della Soprintendenza archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria Meridionale* (nota MIC|MIC\_SABAP-VTEM\_U03|05/07/2023|0011126-P);
- l'Attestazione di inesistenza di usi civici gravanti sull'area oggetto di intervento trasmessa con prot. 29584 del 02/10/2025 all' *ARSIAL* (Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio);

**Vista** l'istanza di provvedimento unico ai sensi degli artt. 7 e 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001, presentata al SUAP con prot. REP\_PROV\_RM/RM-SUPRO/0136195 del 25/09/2025 e al protocollo comunale con n. 28354 del 22/09/2025;

**Preso atto** dello svolgimento della Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14, comma 2, della L.241/1990, indetta con nota prot. REP\_PROV\_RM/RM-SUPRO/0141175 dell'08/10/2025 e dei pareri acquisiti entro i termini previsti:

- parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 2649/1999 nota prot. *REGIONE.LAZIO.REGISTROUFFICIALE.U.1010345.14-10-2025* rilasciato dall'*Area Pareri Geologici e Sismici, suolo e invasi - Servizio Geologico e Sismico regionale* della Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione Tecnologica;
- parere favorevole con prescrizioni riguardo la variazione puntuale al PRG ex art. 8 D.P.R. 160/2010 nota prot. *REGIONE.LAZIO.REGISTROUFFICIALE.U.1104180.10-11-2025* espresso dall'*Area Urbanistica, Copianificazione Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana* della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, nota acquisita agli atti del comune con prot. n. 33300 del 10/11/2025;

**Dato atto** che :

- gli atti relativi alla suddetta variante puntuale sono stati depositati per 30 giorni consecutivi negli Uffici comunali, secondo quanto disposto agli artt. 7, 8, 9 e 10 della L. 1150/1942, e che il relativo avviso di deposito è stato:
  - Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 87 del 21/10/2025;
  - Affisso all'albo pretorio comunale per 30 giorni naturali e consecutivi;
  - Affisso mediante manifesti nei maggiori luoghi pubblici del Comune;

- nei 30 giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito, non sono pervenute osservazioni;

**Vista e Richiamata** la Determinazione Dirigenziale del Settore 1 n. 857 del 22/12/2025 di conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14, comma 2 della L. 241/1990 svolta in forma semplificata e modalità asincrona indetta da SUAP comunale con nota prot. REP\_PROV\_RM/RM-SUPRO/0141175 dell'08/10/2025 e contestuale presa d'atto dell'assenza di osservazioni;

**Visto** l'art. 8 (Raccordi procedurali con strumenti urbanistici) del D.P.R. 160/2010 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive) che si riporta, in stralcio, nel seguito:

- 1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. (...)*

**Richiamato** l'art. 37 bis del P.R.G. che disciplina la Zona D/SUAP per attività produttive insediate ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010:

- 1. Si tratta di zone interessate da procedimenti riguardanti l'insediamento di attività produttive, in variante puntuale al PRG, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive) e ss.mm.ii.*
- 2. La disciplina edilizia e urbanistica da applicare in queste zone è quella prevista dal progetto approvato con conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ratificato con deliberazione di consiglio comunale.*
- 3. Qualora gli interventi in variante al PRG prevedano un incremento di valore degli immobili, tenuto conto della natura derogatoria dell'art. 8 del DPR 160/2010, trova applicazione l'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001 nel calcolo del contributo di costruzione, il quale sarà determinato dal Comune, per la parte relativa a detta valorizzazione, in misura pari al 50% del maggior valore generato dalla variante.*
- 4. Gli interventi in variante al PRG, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui all'art. 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968. La monetizzazione degli*

*standard è consentita qualora l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato con le modalità previste dalla Del. C.C. n. 64 del 25/10/2012.*

5. *È fatta salva l'esecuzione, successivamente all'insediamento delle attività produttive in variante puntuale al PRG, di interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e quelli di restauro e risanamento conservativo, nonché tutti gli interventi che non comportino incrementi della consistenza edilizia e mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti.*

**Valutato**, pertanto, di dover concludere il procedimento di variante al PRG vigente, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, legittimamente attivato;

**Rammentato** che, se è pur vero, come pacificamente acclarato in giurisprudenza, che la pronuncia intermedia della conferenza di servizi non esprime efficacia vincolante per il Consiglio Comunale, che nell'ambito delle competenze assegnate dall'art. 42 c.2 lett. B) del D.Lgs. 267/2000 si occupa di *"programmi, relazioni previsionali e programmatiche, piani finanziari, programmi triennali e elenco annuale dei lavori pubblici, bilanci annuali e pluriennali e relative variazioni, rendiconto, piani territoriali ed urbanistici, programmi annuali e pluriennali per la loro attuazione, eventuali deroghe ad essi, pareri da rendere per dette materie"* (se così non fosse, il Consiglio Comunale vedrebbe svilito il suo ruolo ad organo "ratificatore" di una decisione presa da altri, in dispregio peraltro al principio fondamentale di distinzione delle competenze all'interno della P.A. fra organi titolari del potere di gestione e organi titolari del poter di indirizzo politico); è altrettanto vero che l'eventuale bocciatura del progetto da parte del Consiglio Comunale, a valle di una defatigante e complessa vicenda amministrativa quale appunto la variante ex art. 8 del D.P.R. 160/2010, dovrebbe essere fondata rigorosamente su una motivazione inconfutabile, oggettiva, puntuale e non apodittica o generica; ed, inoltre, l'istanza di variante è stata già sottoposta all'Amministrazione Comunale prima dell'avvio della procedura e da quest'ultima positivamente valutata, attraverso la richiamata Deliberazione di Giunta n. 114 del 08/11/2024;

**Rammentato**, altresì, che la variante ex art. 8 non può essere assimilata alle varianti che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistica-edilizia di un'area, ma deve essere vincolata in modo inscindibile al progetto di attività produttiva da cui deriva e, deve produrre soltanto effetti finalizzati alla realizzazione di quel progetto, tanto che la cessazione dell'attività o la mancata realizzazione del medesimo progetto per qualsiasi motivo, dovrà comportare la decadenza della variante e il ritorno dell'area interessata alla disciplina urbanistica precedente;

**Considerato** che nel caso in esame non si ravvisano motivi per respingere l'istanza, e, ritenuto, pertanto, necessario deliberare in merito, per approvare la richiesta variante al P.R.G. al fine di consentire la realizzazione dell'opera di che trattasi;

**Dato atto**, inoltre, che l'avvio e la positiva conclusione del presente procedimento ex art. 8 del DPR 160/2010, nonché la presenza di altre domande di ricorso alla stessa procedura (già presentate o di cui è stata informalmente preannunciata la presentazione), dimostrano la presenza di una domanda di nuovi spazi da destinare ad attività produttive, che il vigente PRG non può soddisfare, ma che potrebbe invece corrispondere ad un interesse pubblico riguardo la crescita del tessuto economico locale;

**Considerato** che:

- L'interesse pubblico al consolidamento del tessuto economico locale deve essere perseguito nel quadro di una crescita ordinata, programmata e controllata;
- La variante semplificata ex art. 8 DPR 160/2010, che costituisce un procedimento eccezionale, non può divenire, attraverso un utilizzo ripetuto, l'ideale modalità di intervento per sanare la deficitaria offerta di aree produttive da parte del vigente PRG;
- La ripetuta e scoordinata sovrapposizione di varianti puntuali potrebbe, peraltro, andare a minacciare gli equilibri urbanistici programmati, trasformando una potenziale opportunità di crescita in un fattore di disordine e degrado;

**Ritenuto** pertanto opportuno procedere all'avvio di uno studio preliminare finalizzato a verificare la possibilità di individuare, nell'ambito di una specifica variante di PRG, nuove aree a destinazione produttiva, il cui insediamento non pregiudichi l'ordinato sviluppo del territorio, ponendo particolare attenzione alla tutela dei valori ambientali e paesaggistici, all'assetto della rete infrastrutturale, alla presenza di vincoli e alla compatibilità dei nuovi insediamenti con il contesto urbano circostante, e prevedendo la corresponsione del contributo straordinario di urbanizzazione ex art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001, corrispondente al 50% del maggior valore dei terreni generato dalla variante;

**Ritenuto** di dover formulare indirizzi agli uffici e alla Giunta in tal senso;

**Visto** il D.P.R. 160/2010;

**Visto** il D.P.R. 380/2001;

**Vista** la L. 833/1978;

**Vista** la L. 241/1990;

**Vista** la L. 1150/1942;

**Visto** il D.lgs. 267/2000, TUEL;

**Visto** il P.R.G. vigente;

**Visto** lo Statuto Comunale;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e finanziaria resi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 267/2000 da parte dei Responsabili dei Servizi interessati;

Preso atto dell'esito delle votazioni come sopra riportate

### **DELIBERA**

- Di richiamare la premessa che costituisce motivazione del presente provvedimento;
- Di prendere atto delle risultanze della Conferenza dei Servizi, di cui in premessa, riepilogate nella Determina Dirigenziale n. 857 del 22/12/2025, e di confermare e approvare, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n.160/2010, la richiesta di variante puntuale al P.R.G. vigente, con cambio di destinazione urbanistica da Zona E2 (zona agricola normale) verso *Zona D/SUAP per attività produttive insediate ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010* dell'area ubicata a Fiano Romano, Località San Lorenzo distinta al C.T. al F. 29 p.lle 710 e 711, finalizzata alla realizzazione di fabbricati produttivi destinati alla logistica;
- Di dare atto che la variante è vincolata in modo inscindibile al progetto dell'attività produttiva da cui deriva e produrrà i suoi effetti soltanto al fine di realizzare il progetto asserito in Conferenza, tanto che la cessazione dell'attività o la mancata attuazione del progetto, per qualsiasi motivo, comporterà la decadenza della variante e il ritorno dell'area interessata alla disciplina urbanistica previgente;
- Di dare mandato al Dirigente del Settore II affinché provveda a pubblicare sul BURL specifico avviso di avvenuta approvazione della variante;
- Di dare mandato al Dirigente del Settore II di rilasciare, a variante esecutiva, il provvedimento unico, di cui all'art. 10 del D.P.R. 380 e art. 7 del D.P.R. 160/210, per realizzare il progetto secondo le risultanze della Conferenza dei Servizi e secondo gli indirizzi formulati con la richiamata D.G.C. n. 114 del 08/11/2024;
- Di dare indirizzo agli Uffici e alla Giunta affinché sia verificata, attraverso un apposito studio preliminare, la possibilità di individuare nuove zone a destinazione industriale, secondo i criteri specificati in premessa, attraverso una specifica variante al PRG, che sappia dare risposta alla domanda di aree per insediamenti produttivi, nel quadro di uno sviluppo armonioso ed equilibrato del territorio, e la cui normativa preveda la corresponsione del contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001.
- Di dare atto che il presente provvedimento sarà presente all'albo pretorio online e sul sito comunale nella sezione Amministrazione Trasparente;

Alle ore 11,23 su richiesta di alcuni consiglieri la seduta viene sospesa.

## DICHIARAZIONE DI VOTO CONTRARIO

**Oggetto:** Proposta n. 3 del 30/01/2026 - Approvazione variante puntuale al PRG vigente ex art. 8 del DPR 160/2010 per intervento di realizzazione di fabbricati produttivi destinati alla logistica in Località San Lorenzo

Signor Presidente,

dichiaro il voto contrario del Gruppo del Partito Democratico alla proposta di deliberazione in oggetto per le seguenti ragioni giuridiche e di merito.

### 1. Violazione della natura eccezionale della procedura ex art. 8 DPR 160/2010

L'[art. 8 del DPR 160/2010](#) consente la variante urbanistica semplificata solo in presenza di assenza assoluta o insufficienza oggettiva di aree produttive nel PRG. La giurisprudenza ha chiarito inequivocabilmente che questa procedura ha carattere eccezionale e derogatorio.

Il [Consiglio di Stato, con sentenza n. 3046 del 2024](#), ha affermato che "la procedura di variante urbanistica semplificata disciplinata dall'art. 8 del d.P.R. n. 160/2010 ha carattere eccezionale e derogatorio e non può essere surrettiziamente trasformata in una modalità ordinaria di variazione dello strumento urbanistico generale".

Nella stessa direzione, il [Consiglio di Stato, sentenza n. 7027 del 2021](#), ha precisato che occorre dare "alla nozione di 'assenza' un significato assoluto, in modo tale da evitare che mere indisponibilità contingenti e transitorie di aree - destinate dal p.r.g. ad insediamenti produttivi - possano valere di per sé a giustificare la scelta dell'ente comunale di procedere con l'iter semplificato di approvazione della variante urbanistica".

✗ La proposta che ci viene sottoposta ammette espressamente che esistono "altre domande di ricorso alla stessa procedura (già presentate o di cui è stata informalmente preannunciata la presentazione)" e riconosce la "deficitaria offerta di aree produttive da parte del vigente PRG".

Questa ammissione dimostra che stiamo trasformando una procedura eccezionale in modalità ordinaria di pianificazione, in palese violazione dei principi giurisprudenziali consolidati.

### 2. Carezza istruttoria sui presupposti di fatto

Il [TAR Puglia Bari, sentenza n. 811 del 2024](#), ha chiarito che "i presupposti di fatto richiesti dalla norma devono essere accertati in modo oggettivo e rigoroso, attribuendo alla nozione di 'assenza' e 'insufficienza' un significato assoluto, tale da evitare che mere indisponibilità contingenti e transitorie di aree possano giustificare il ricorso alla variante semplificata".

- ✗ La proposta contiene un'affermazione apodittica di "assoluta assenza, non contingente né meramente transitoria, nello strumento urbanistico di aree destinate ad insediamenti produttivi congrue", ma manca completamente di:
- una ricognizione puntuale delle aree con destinazione produttiva esistenti nel PRG;
  - un'analisi della loro disponibilità effettiva;
  - una verifica delle loro caratteristiche dimensionali rispetto al progetto specifico;
  - una dimostrazione che nessuna di queste aree possa essere utilizzata.

Questa carenza istruttoria espone il provvedimento a un evidente rischio di illegittimità.

### **3. Impatti sui cittadini residenti nelle aree limitrofe**

- ✗ Colleghi, non possiamo ignorare le conseguenze concrete che questa variante avrà sulla vita quotidiana dei cittadini che risiedono nelle vicinanze dell'area interessata.

La realizzazione di fabbricati produttivi destinati alla logistica con una SUL complessiva di circa 29.000 mq comporterà inevitabilmente:

#### **a) Incremento del traffico pesante**

L'insediamento logistico genererà un significativo aumento del traffico di mezzi pesanti sulla viabilità locale, con conseguente:

- congestione delle strade di accesso;
- deterioramento del manto stradale;
- aumento del rischio per la sicurezza stradale;
- difficoltà di accesso per i residenti.

Come evidenziato dal [TAR Emilia Romagna Bologna, sentenza n. 954 del 2025](#), "la valutazione dell'impatto sulla viabilità deve considerare lo stato di fatto esistente, indipendentemente dalla provenienza del traffico generato da diverse attività insediate, e non può fondarsi su opere infrastrutturali future di realizzazione incerta e temporalmente indeterminata".

#### **b) Inquinamento acustico**

Il [TAR Piemonte, sentenza n. 1295 del 2025](#), ha affermato che "l'amministrazione comunale, nel valutare la compatibilità di una variante urbanistica che preveda

l'accostamento di aree residenziali ad aree produttive preesistenti, è tenuta ad escludere la creazione di nuovi accostamenti critici sul piano acustico ai sensi della normativa di settore".

X Nel nostro caso, stiamo facendo esattamente l'opposto: trasformiamo un'area agricola in zona produttiva, creando un nuovo accostamento critico con le abitazioni esistenti nelle vicinanze.

L'attività logistica comporterà:

- rumore continuo derivante dal movimento dei mezzi pesanti;
- emissioni sonore dalle operazioni di carico e scarico;
- disturbo nelle ore notturne per le attività h24 tipiche della logistica;
- peggioramento della qualità della vita dei residenti.

#### **c) Inquinamento atmosferico**

L'incremento del traffico veicolare pesante e le attività logistiche comporteranno:

- aumento delle emissioni di polveri sottili (PM10 e PM2,5);
- incremento delle emissioni di ossidi di azoto;
- peggioramento della qualità dell'aria;
- potenziali rischi per la salute dei residenti, in particolare bambini e anziani.

Il [TAR Veneto, sentenza n. 680 del 2023](#), ha evidenziato che "il parere di non assoggettabilità a VAS deve adeguatamente valutare le criticità sollevate dall'autorità ambientale competente con riferimento alle diverse componenti ambientali, in particolare quando il territorio si trovi già in situazione di criticità per inquinanti atmosferici".

#### **d) Impatto paesaggistico e ambientale**

La trasformazione di 29.000 mq di terreno agricolo in area produttiva comporterà:

- consumo irreversibile di suolo agricolo;
- impermeabilizzazione del terreno;
- alterazione del paesaggio rurale;
- perdita di funzioni ecosistemiche;
- riduzione della biodiversità.

Il [TAR Friuli Venezia Giulia, sentenza n. 261 del 2025](#), ha chiarito che "le varianti urbanistiche che interessano aree determinate del piano regolatore richiedono puntuale motivazione delle scelte, con obbligo di valutazione della compatibilità del nuovo assetto rispetto alle destinazioni esistenti nel contesto circostante".

#### **e) Deprezzamento immobiliare**

I cittadini che hanno investito i risparmi di una vita nell'acquisto di abitazioni in zona agricola, proprio per godere della tranquillità e della salubrità dell'ambiente rurale, subiranno un inevitabile deprezzamento del valore dei loro immobili.

Come riconosciuto dalla giurisprudenza, la vicinanza a insediamenti produttivi costituisce elemento idoneo a integrare il pregiudizio qualificante l'interesse ad agire dei proprietari confinanti.

#### **4. Assenza di meccanismi di controllo sulla precarietà della variante**

La proposta prevede correttamente che "la variante è vincolata in modo inscindibile al progetto dell'attività produttiva" e che "la cessazione dell'attività comporterà la decadenza della variante".

Ma non specifica:

- come verrà monitorata nel tempo l'effettiva permanenza dell'attività;
- quali meccanismi di controllo sono previsti;
- chi verificherà tra cinque, dieci, quindici anni che l'attività produttiva sia ancora in essere.

Senza meccanismi di controllo efficaci, il vincolo di precarietà rimane una clausola di stile priva di effettività, e i cittadini si troveranno a subire permanentemente gli impatti negativi dell'insediamento.

#### **5. Rinuncia alla pianificazione ordinata del territorio**

La proposta contiene un dispositivo che dà "indirizzo agli Uffici e alla Giunta affinché sia verificata, attraverso un apposito studio preliminare, la possibilità di individuare nuove zone a destinazione industriale [...] attraverso una specifica variante al PRG".

Questo è esattamente ciò che avremmo dovuto fare **prima** di approvare questa variante semplificata, non dopo. Se riconosciamo che serve una variante generale per individuare nuove aree produttive in modo organico, perché approviamo oggi una variante puntuale che bypassa questa necessità?

La risposta è evidente: perché la variante generale richiede tempi lunghi e procedure complesse. Ma la velocità non può essere il criterio che guida le scelte urbanistiche di un Comune responsabile, soprattutto quando queste scelte impattano pesantemente sulla vita dei cittadini.

#### **6. Incertezza sul contributo straordinario**

[L'art. 16, comma 4, lett. d-ter\) del DPR 380/2001](#) prevede il contributo straordinario pari al 50% del maggior valore generato dalla variante.

La proposta fa riferimento a un importo preliminare di € 1.500.000,00, ma non chiarisce:

- se tale importo sia stato effettivamente determinato con perizia estimativa;
- se sia stato già versato o almeno garantito;
- quali siano i criteri di calcolo utilizzati.

Stiamo approvando una variante che trasforma un terreno agricolo in area produttiva con evidente incremento di valore, senza avere certezza che la collettività riceva un'adeguata contropartita economica.

### 7. Responsabilità del Consiglio Comunale verso i cittadini

L'[art. 42 del D.Lgs. 267/2000](#) attribuisce al Consiglio Comunale la competenza in materia di "piani territoriali ed urbanistici". Non siamo un organo di ratifica formale delle decisioni assunte in Conferenza di Servizi.

La stessa proposta riconosce che "la pronuncia intermedia della conferenza di servizi non esprime efficacia vincolante per il Consiglio Comunale" e che il Consiglio non può vedere "svilito il suo ruolo ad organo 'ratificatore' di una decisione presa da altri".

Ebbene, esercitiamo questa nostra prerogativa. Non possiamo approvare una variante urbanistica che:

- trasforma una procedura eccezionale in modalità ordinaria;
- manca di adeguata istruttoria sui presupposti di fatto;
- rinuncia alla pianificazione organica del territorio;
- non prevede meccanismi di controllo efficaci;
- presenta incertezze sulla contropartita economica dovuta alla collettività;
- **impone ai cittadini residenti nelle aree limitrofe sacrifici inaccettabili in termini di qualità della vita, salute e valore patrimoniale.**

### Conclusioni

Per tutte le ragioni esposte, ritengo che questa proposta di deliberazione presenti significativi profili di criticità che potrebbero esporla a contestazioni in sede giurisdizionale e, soprattutto, che rappresenti una rinuncia alla responsabilità di pianificazione ordinata e sostenibile del nostro territorio.

Il nostro voto contrario non è un voto contro lo sviluppo economico o contro l'iniziativa imprenditoriale. È un voto a favore della legalità, della trasparenza, della corretta pianificazione urbanistica e, soprattutto, **della tutela dei diritti e della qualità della vita dei nostri cittadini.**



COMUNE di  
FIANO ROMANO  
Città Metropolitana  
di Roma Capitale

Non possiamo sacrificare la salute, la tranquillità e il patrimonio dei residenti sull'altare della velocità procedurale e della convenienza economica di pochi.

Dichiaro pertanto il **voto contrario** del Gruppo del Partito Democratico.



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026 / 3**

Ufficio Proponente: **Servizio 1 - Servizio Urbanistica**

Oggetto: **APPROVAZIONE VARIANTE PUNTUALE AL PRG VIGENTE EX ART. 8 DEL DPR 160/2010 PER INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DI FABBRICATI PRODUTTIVI DESTINATI ALLA LOGISTICA IN LOCALITÀ SAN LORENZO FORMULAZIONE DI INDIRIZZI PER UNO STUDIO PRELIMINARE VOLTO ALLA POSSIBILE INDIVIDUAZIONE NEL PRG DI NUOVE ZONE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio 1 - Servizio Urbanistica)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 30/01/2026

Il Responsabile di Settore

Ing. Giancarlo Curcio

## Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 01/02/2026

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott. Eugenio Maria Giovanni De Rose

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
SANDRO ZAPPI

IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT.SSA CRISTIANA MICUCCI

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Fiano Romano. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

MICUCCI CRISTIANA in data 14/04/2026  
ZAPPI SANDRO in data 14/04/2026