



CITTÀ DI TIVOLI

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 180 del 09/07/2026

OGGETTO:	NUCLEO EDILIZIO ORGANIZZATO DENOMINATO “COLLE FALCO” – ATTO DI INDIRIZZO PER ESAMINARE E VALUTARE LE CONDIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE FINALIZZATE ALLA RIPRESA DELLE ATTIVITÀ EDIFICATORIE
-----------------	---

L'anno 2026 il giorno 9 del mese di LUGLIO alle ore 11:45, in Tivoli, si è riunita la Giunta Comunale, nelle seguenti persone:

INNOCENZI MARCO	Sindaco	Presente
STRAFONDA GIORGIO	Vice - Sindaco	Presente
CECCHETTI DOMENICO	Assessori	Assente
D'IGNAZI SIMONETTA	Assessori	Assente
LAURI CLIZIA	Assessori	Presente
OSIMANI ERIKA	Assessori	Presente
OSIMANI GIANFRANCO	Assessori	Presente
TROPIANO VINCENZO	Assessori	Presente

Partecipa, Il Segretario Generale: dott. Francesco Rossi

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- Il Comune di Tivoli è dotato di P.R.G. approvato con DGR n. 956 del 06.07.1973
- in data 13.10.1975, prot 18741, veniva presentato dalla soc. San Vito a r.l. un progetto piano volumetrico (avente ad oggetto la realizzazione del Nucleo Edilizio Organizzato così come previsto dall'art. 44 dello strumento urbanistico per complessivi mc 21.118 su un totale assentibile pari a mc 2.128) unitamente allo schema di convenzione in pari data e successivamente integrato in data 29.10.1975, prot 20098, da realizzarsi su terreni aventi un'estensione di mq 1.056.390 (superiore a 100 ettari), ricadenti in zona agricola (zona h2 riserva agricola. In particolare, veniva prevista la concentrazione della densità di edificazione generale dell'intera zona in un'area delimitata al suo interno e la conservazione a verde della restante maggior parte del comprensorio circostante;
- in data 5.02.1976, previa approvazione del planovolumetrico da parte del C.C: e approvazione della Regione Lazio, veniva sottoscritta la convenzione tra la Soc Immobiliare San Vito e il Comune di Tivoli avente ad oggetto la realizzazione del Nucleo Edilizio Organizzato;
- a detta convenzione partecipavano anche i sigg. D'Achille Maria, Pacifici Elena e Pacifici Avito, proprietari dei terreni siti in località la Rampinella, Cecapesci e Colle Falco, mediante apposito mandato speciale conferito all'amministratore unico della soc. Immobiliare San Vito e r.l. Si rappresenta che detti soggetti a tanto si determinavano al fine di poter soddisfare l'entità d superficie necessaria e sufficiente a consentire la costruzione dei volumi di edificazione come progettati ovvero di impegnare la cubatura sfruttabile per i terreni di proprietà in favore della lottizzazione;
- successivamente, nel corso dell'intervento, il sig Avito Pacifici falliva e in data 28.02.1989 la soc. Villaggio Pirandola a r.l. si aggiudicava all'asta il complesso edilizio denominato "Colle Falco". Più precisamente, all'asta veniva trasferita la superficie con l'originaria destinazione agricola, sulla quale era stata concentrata tutta la cubatura relativa all'assentito Nucleo Edilizio che, nel frattempo, era oggetto di realizzazione in virtù dell'originaria lottizzazione;
- l'intervenuto fallimento aveva comportato il mancato compimento di parte degli interventi oggetto della lottizzazione e, nel contempo, gli interventi edilizi attuati presentavano ampliamenti e difformità rispetto agli strumenti concessori, la soc. Villaggio Pirandola e r.l. chiedeva per tali abusi il condono edilizio ex legge 47/85 in quanto, pur essendo scaduto il termine di cui all'art. 35, comma 1, della Legge 47/85, detta Società, avendo acquistato in executivis, poteva beneficiare della proroga di cui all'art. 40, ultimo comma della medesima legge. Il Comune esprimeva parere favorevole a condizione che la ripresa dei lavori e il completamento delle opere fosse subordinato agli adempimenti di cui alla convenzione. Senza aver ottemperato a dette prescrizioni la Società manifestava al Comune la volontà di riprendere i lavori, sia delle opere oggetto della richiesta di sanatoria sia di quelle di completamento del complesso abitativo, come previsto nel piano di lottizzazione. Il Comune mostrava il suo contrario avviso e diffidava la Società dall'intraprendere qualsiasi lavoro di

completamento sino alla stipula di una nuova convezione. La società, al contrario, intraprendeva i lavori e il comune ordinava la sospensione degli stessi. Avverso detto provvedimento la società Villaggio Pirandola ha proposto ricorso dinanzi al T.A.R. del Lazio, sez II. R.G. 9181/91;

- nel 1992 detta società avanzava nuova istanza di rilascio di concessione edilizia per completare le opere di urbanizzazione. La richiesta veniva sottoposta all'esame della Commissione Urbanistica la quale sottoponeva il rilascio al rinnovo della convezione;
- stante il protrarsi di detta situazione il Comune richiedeva un parere legale. Detto parere, di cui l'Ente prendeva atto con deliberazione di Giunta Comunale n. 445 del 27/12/2001, indicava la necessità di subordinare il rilascio delle nuove concessioni, finalizzate al solo completamento degli edifici già iniziati (senza ampliamento di volumetrie rispetto alla parte già trasformata), alla definizione di tutti gli atti ed adempimenti necessari a garantire il completamento delle opere di urbanizzazione così come previsto nell'originaria concessione attraverso apposito atto d'obbligo. Dette indicazioni venivano trasfuse nella Determinazione Dirigenziale n 557/2001;
- in attuazione di tali disposizioni la società Villaggio Pirandola sottoscriveva apposito atto d'obbligo impegnandosi, tra l'altro, alla realizzazione e completamento, a propria cura e spese ed entro cinque anni dal rilascio della relativa autorizzazione comunale, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti mancati nel comprensorio di lottizzazione, così come indicate nella perizia giurata allegata all'atto stesso;
- a seguito di ulteriori osservazioni da parte del Comune di Tivoli la Società sottoscriveva, in data 30.07.2004, un atto d'obbligo integrativo rep n. 50258, con il quale dichiarava i tempi e le modalità di cessione gratuita, delle aree pubbliche (sei mesi dalla data della loro realizzazione e comunque entro cinque anni dalla data di rilascio della concessione per la loro realizzazione);
- dette aree, però, non risultavano individuate specificamente del frazionamento approvato dall'U.T.E. di Roma con n. prot. tipo 5624 del 27.07.1990. Il Comune, pertanto, poneva l'obbligo in capo alla società di provvedere alla rettifica di detto frazionamento con la destinazione delle specifiche destinazioni urbanistiche delle aree pubbliche in cessione articolate in: verde pubblico, parcheggi e viabilità, secondo le quantità riportate al punto 9 della tav. 1 – relazione tecnica (prot 33190/2003), obbligo espressamente dedotto, come condizione particolare, al Permesso di costruire n. 51, punto 4, rilasciato in data 21.07.2005 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondo il progetto allegato all'atto d'obbligo stesso;
- il 5 – 15 luglio 2006 la soc. Villaggio Pirandola ha comunicato al Comune l'inizio dei lavori;
- in data 20 luglio 2005, n 37399, veniva comunicato dal Comune alla società quanto segue: “Con riferimento alla Vostra nota (nst prot n. 36214 del 14.07.2006), pervenuta a questo Settore in data 20.07.2006, con la quale comunicate l'inizio lavori delle opere in oggetto, si richiama alla Vostra attenzione quanto disposto al punto 4 del permesso di costruire n. 51 del 21.07.2005: “prima dell'inizio lavori venga prodotta la rettifica del frazionamento – approvato dall'U.T.E. di Roma con n.

protocollo tipo 5624 del 27.07.1990 – con la destinazione delle specifiche destinazioni urbanistiche delle aree pubbliche in cessione articolate in: verde pubblico, parcheggi e viabilità secondo quanto riportato alp.to 9 della Tav 1 – Relazione tecnica (prot 33190/2003). In relazione a tale prescrizione il Dirigete evidenziava che “tale documentazione richiesta non risultava essere pervenuta a questo Settore”, ed ha quindi invitato la Società a “provvedere all’esibizione della rettifica del frazionamento che, si precisa, dovrà essere avvenuta nei termini, prescritti dalle condizioni particolare al Permesso di Costruire n. 51/2005... in caso contrario la comunicazione dell’inizio lavori sarà ritenuta non valida”;

- La soc. Villaggio Pirandola, in data 03.08.2006 inviava nota con allegato frazionamento richiesto, risalente, secondo la data in calce, al 28.06.2006 e con la medesima comunicava al Comune di aver “sospeso i lavori nelle more della definizione dell’equivoco con l’Amministrazione Comunale”;
- Il Comune di Tivoli, preso atto di quanto sopra, con la Determinazione di cui alla nota 5456 del 20.10.2006 – 03.11.2006, successivamente impugnata, ribadiva “che la comunicazione di inizio lavori da Voi presentata con nota prot 36214 del 14.07.2006 è da ritenersi non valida con il conseguente decadimento di diritto del permesso di Costruire n. 51 del 21.07.2005, secondo quanto disposto dall’art. 15 del DPR 380/01. Si motivava che *“con nota 37399 del 20.07.2006 questo Ufficio ha comunicato che avrebbe ritenuto non valido l’inizio lavori delle opere in oggetto - presentato con nota prot 36214 del 14.07.2006 – a meno che non fosse stata prodotta d parte Vostra prova dell’avvenuta “rettifica del frazionamento” nei termini prescritti al p.to 4 delle condizioni particolari fissate nel Permesso di Costruire n. 51 del 21.07.2005, ovvero prima della comunicazione di inizio lavori, con Vostra nota prot 40438 del 07.08.2026 . presentata all’URP in data 03.08.2006, e pertanto palesemente oltre i termini prescritti – avete trasmesso a questo ufficio copia dei modelli 51 e 51 F. TP per la richiesta di frazionamento. Con la medesima nota, inoltre, ci avete comunicato la sospensione dei lavori stessi da parte vostra. E’ risultato pertanto di tutta evidenza, in esito a tale nota, che la rettifica del frazionamento non era avvenuta “prima dell’inizio lavori” e, nel prendere atto della sospensione dei lavori, era stato considerato efficace quanto da noi disposto nella Nostra nota del 20.07.2006 sopra citata;*

Tenuto conto che a seguito di quanto sopra esposto, si sono generati dei contenziosi tra il Comune di Tivoli e i lottizzanti, ad oggi definiti;

Atteso che, ad oggi non sono stati adottati da questo Ente atti finalizzati al completamento degli edifici già iniziati o al completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Rilevato che da quanto riportato nelle premesse allo stato attuale risulta un’area di notevole estensione con opere di urbanizzazione non completate, costruzioni in stato di abbandono non confacenti alla bellezza del luogo. Si evidenzia, altresì, che l’area in argomento versa in uno stato di completo degrado, si presta ad accogliere fenomeni di abbandono incontrollato di rifiuti, vandalismo e possibili occupazioni abusive da parte di ignoti;

Atteso che con nota del 25/06/2026 l’Architetto incaricato dall’attuale proprietà ha formalizzato una richiesta per: *“poter visionare il Piano Particolareggiato relativo al comprensorio, al fine di approfondire gli aspetti urbanistici e pianificatori dell’intervento e acquisire tutti gli elementi necessari per individuare il percorso amministrativo più idoneo alla rigenerazione del comprensorio Colle Falco”;*

Ritenuto di dare un riscontro a quanto riportato al punto precedente e al fine di valorizzare l’area in argomento anche a tutela dell’interesse pubblico;

Dato atto che la proposta della presente deliberazione si configura come atto di indirizzo;

Visti:

- lo Statuto Comunale;
- il D.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

Con voti unanimi legalmente espressi anche agli effetti della immediata eseguibilità

DELIBERA

la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui richiamata;

- 1) di dare mandato al Dirigente del Settore VI – Urbanistica ed Edilizia privata di porre in essere tutte le azioni necessarie volte ad esaminare e valutare le condizioni urbanistiche ed edilizie per la ripresa delle attività edificatorie nell'area sita in Tivoli Località Colle Falco;
- 2) di demandare agli uffici competenti l'attuazione della presente Deliberazione;
- 3) di dichiarare, la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii..

IL SINDACO
F.TO MARCO INNOCENZI

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO FRANCESCO ROSSI

PUBBLICAZIONE

R.P. n. 2957

Della su estesa deliberazione N° **180**, ai sensi dell'art. 124, comma 1°, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n° 267, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi e contestualmente, ai sensi dell'art.125 del citato Decreto Legislativo, la stessa è stata trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Tivoli, lì 09/07/2026

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La su estesa deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 09/07/2026 al 24/07/2026

[] E' divenuta esecutiva decorsi giorni dalla data di inizio della pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3° del Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

[X] E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

Tivoli, lì 09/07/2026

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO FRANCESCO ROSSI

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.
