



COMUNE di
FIANO ROMANO
Città Metropolitana
di Roma Capitale

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 121

In data: **07/08/2026**

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO EX ART. 28-BIS D.P.R. 380/2001 GAIAE II S.R.L. PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATI A DESTINAZIONE LOGISTICA IN VARIANTE AL PRG EX ART. 8 D.P.R. 160/2010 IN LOCALITÀ SAN LORENZO E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI PER L'UTILIZZO DEL P.D.C. CONVENZIONATO. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE. AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA.

L'anno **2026** il giorno **7** del mese di **Agosto** alle ore **11.40**, nella sede comunale, **MATTIA GIANFELICE**, nominato Vice Sindaco.

Assiste il Segretario Comunale **Dott.ssa Cristiana Micucci** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Gli Assessori **Luciana Ferreri** e **Alessandro Quintiliani** utilizzano il collegamento a distanza e l'identità personale, viene accertata da parte del Segretario comunale, secondo le modalità indicate dal regolamento per lo svolgimento delle sedute della Giunta Comunale in modalità telematica con videoconferenza, approvato con delibera di G.C. n. 93 del 19/12/2025;

All'appello risultano:

Nominativo		Presente
DAVIDE SANTONASTASO	Sindaco	NO
MATTIA GIANFELICE	Vice Sindaco	SI
GINA LUCIANI	Assessore	SI
LUCIANA FERRERI	Assessore	online
ALESSANDRO QUINTILIANI	Assessore	online
MASSIMILIANO BRIGNOLA	Assessore	SI

Essendo legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Vice Sindaco, **MATTIA GIANFELICE**.

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO EX ART. 28-BIS D.P.R. 380/2001 GAIAE II S.R.L. PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATI A DESTINAZIONE LOGISTICA IN VARIANTE AL PRG EX ART. 8 D.P.R. 160/2010 IN LOCALITÀ SAN LORENZO E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI PER L'UTILIZZO DEL P.D.C. CONVENZIONATO. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE. AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con D.G.C. n. 114 del 08/11/2024 l'amministrazione comunale si è espressa favorevolmente in merito alla richiesta di parere preliminare ai fini dell'avvio di un progetto in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 relativo alla realizzazione di fabbricati produttivi destinati alla logistica in Località San Lorenzo sui terreni identificati al Catasto al F. 29, p.lle 710 -711, presentata dalla società GAIAE II srl in qualità di proprietaria e dal GRUPPO D'INNOCENTI S.R.L. in qualità di futuro utilizzatore;
- il Progetto ha ottenuto provvedimento di esclusione dalla VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 a conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS con Determinazione n. G04065 del 02/04/2025 emessa dalla *Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*;
- con D.D. del Settore 1 n. 857 del 22/12/2025 si è conclusa con esito positivo la Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14, comma 2 della L. 241/1990 svolta in forma semplificata e modalità asincrona indetta dal SUAP comunale con nota prot. REP_PROV_RM/RM-SUPRO/0141175 dell'08/10/2025;
- Con D.C.C. n. 14 del 19/03/2026 è stata approvata la variante puntuale al PRG vigente ex art. 8 del DPR 160/2010 per l'intervento di realizzazione di fabbricati produttivi destinati alla logistica in località San Lorenzo;
- il Progetto prevede la costruzione di due fabbricati a destinazione logistica, la cessione al comune degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/1968 pari a 7331 mq e la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo;
- il Soggetto promotore ha presentato per l'attuazione del progetto le richieste per il rilascio dei permessi di costruire convenzionati ex art. 28-bis del D.P.R. 380/2001, di seguito elencate:
 - 19PDC/2026 – Progetto delle “opere pubbliche extra-oneri” (prot.15666 del 29/05/2026)
 - 20PDC/2026 – Progetto per la realizzazione del fabbricato “A” – SUL 18.713 mq (prot.15676 del 29/05/2026)
 - 21PDC/2026 – Progetto per la realizzazione del fabbricato “B” – SUL 10.824 mq (prot.15677 del 29/05/2026)
 - 23PDC/2026 – Progetto delle Opere di urbanizzazione primaria “a scomputo” (prot. 15872 del 03/06/2026)
- in data 31/07/2026, il Comune ha emanato l'avviso di rilascio prot. 21979 in relazione ai permessi di costruire di cui al punto precedente.

Precisato che:

- il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:

- a) verde pubblico di cui alla pratica edilizia 23PDC/2026
- b) sistemazione via San Lorenzo di cui alla pratica edilizia 19PDC/2026
- c) fognatura per acque nere di cui alla pratica edilizia 19PDC/2026
- d) parcheggio ad uso pubblico di cui alla pratica edilizia 23PDC/2026

- le opere di urbanizzazione, da realizzare risultano avere un valore complessivo pari a € 1.147.935,49, come desunto dai Computi Metrici Estimativi allegati alle pratiche edilizie:
 - € 873.988,35 per le opere di descritte alle lettere b) e c)
 - € 273.947,14 per le opere indicate alle lettere a) e d) .

Dato atto che:

- le opere di urbanizzazione lett. a) e d) si intendono a scomputo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria;
- le opere di urbanizzazione lett. b) e c) si intendono a scomputo parziale del contributo straordinario di urbanizzazione ex art. 16, comma 4, lett. d-ter), già stabilito con D.G.C. 114/2024, in € 1.500.000, 00.

Dato atto che gli oneri concessori calcolati per la realizzazione del progetto di cui all' avviso di rilascio prot. 21979 del 31/07/2026 sono i seguenti:

pratica edilizia 20PDC/2026 – Fabbricato A:

- oneri di urbanizzazione primaria (Up1 e Up2) € 95.450,77 (a scomputo)
- oneri di urbanizzazione secondaria, ammontano ad € 22.422,20
- costo base delle urbanizzazioni per la parte uffici (Uc) paria € 23.099,18
- diritti di usura della rete viaria, pari a € 331.992,00 in applicazione della DCC n. 54/2011

pratica edilizia 21PDC/2026 – Fabbricato B:

- oneri di urbanizzazione primaria (Up1 e Up2) € 59.673,20 (a scomputo)
- oneri di urbanizzazione secondaria, ammontano ad € 16.024,38
- costo base delle urbanizzazioni per la parte uffici (Uc) € 13.569,19
- diritti di usura della rete viaria, pari a € 198.757,98 in applicazione della DCC n. 54/2011

L'importo complessivo degli oneri da versare per la realizzazione del progetto è pari a:

- € 605.864,93 quanto al contributo di costruzione ordinario ex art. 16 DPR 380/2001
- € 626.011,65 per la quota rimanente del contributo straordinario di urbanizzazione.

Rilevato che, con riferimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria:

- L'art. 5 dell'Allegato 1.12 D.Lgs. 36/2023 prevede che *"Nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), del codice, calcolato secondo le disposizioni di cui all'articolo 14, comma 9, del codice, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'articolo 16, comma 2-bis, 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."*
- relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, il comma 2 bis dell'art. 16 DPR 380/2001 prevede che *"Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 14 co. 1 del D.Lgs. 36/2023 - n.d.r.), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non*

trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163” (oggi sostituito dal D.Lgs. 36/2023– n.d.r.);

- i Computi Metrici Estimativi allegati alle richieste di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (Pratica edilizia 19PDC/2026 e 23PDC/2026) calcolati su prezzario regionale, portano complessivamente un importo pari ad € 1.147.935,49, che è ampiamente inferiore alla soglia europea di cui all’art. 14, comma 1, del D.Lgs n. 36/2023 pari ad € 5.404.000;
- Rimane obbligo in capo alla società in merito alla realizzazione dell’intervento edilizio, il versamento al comune di Fiano Romano del contributo di costruzione di cui all’art. 16 del DPR 380/2001 dei seguenti importi:
 - € 605.864,93 quanto al contributo di costruzione ex art. 16 DPR 380/2001
 - € 626.011,65 per la quota rimanente del contributo straordinario di urbanizzazione

Visto che, con riguardo all’approvazione dei permessi di costruire convenzionati:

- Il D.P.R. 380/2001 (testo unico edilizia) dispone all’art. 28-bis (Permesso di costruire convenzionato), quanto segue:
 1. *Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.*
 2. *La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.*
 3. *Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:*
 - a. *la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;*
 - b. *la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 14 co 1, d.lgs. n. 36/2023 - n.d.r.);*
 - c. *le caratteristiche morfologiche degli interventi;*
 - d. *la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.*
 4. *La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.*
 5. *Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.*
 6. *Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.*
- In merito alle competenze riguardo l’approvazione dei permessi di costruire convenzionati, l’art. 1-ter della L.R. 36/1987 prevede che:
 1. *L’accertamento delle condizioni per l’utilizzo del permesso di costruire convenzionato di cui all’articolo 28 bis, comma 1, del d.p.r. 380/2001 è effettuato dalla Giunta comunale (...)*
 2. *La convenzione di cui all’articolo 28 bis, comma 2, del d.p.r. 380/2001 è approvato dalla Giunta comunale.*
 3. *(...)*

Riconosciuta, pertanto, la competenza della Giunta Comunale in merito all’autorizzazione alla stipula delle convenzioni relative ai permessi di costruire ex art. 28-bis del DPR 380/2001;

Considerato che la realizzazione delle previsioni di cui alle richieste di permesso di costruire in questione, consentirà l’acquisizione al patrimonio comunale di aree per standard urbanistici – parcheggi e verde e la sistemazione dell’ultimo tratto di via San Lorenzo;

Visto lo schema di convenzione allegato alla presente, redatto dal Settore II Tecnico di intesa con la società proponente;

Visto il DPR 160/2010;

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

Vista la L. 241/1990;

Visto il D.Lgs. 36/2023;

Visto il PRG;

Visto il D.Lgs. 267/2000;

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;

Con votazione che dà il seguente risultato:

Presenti 5 Assenti 1 (Santonastaso)

Favorevoli: all'unanimità.

DELIBERA

- Di richiamare la premessa che costituisce motivazione del presente provvedimento;
- Di prendere atto delle richieste di Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 28-bis DPR 380/2001, di cui alle Pratiche edilizie 19PDC/2026 – 20PDC/2026 -21PDC/2026 – 23PDC/2026 conservate agli atti del Servizio Urbanistica, presentate dalla società "GAIAE II SRL", per la realizzazione di due fabbricati a destinazione logistica in variante al PRG ex art. 8 D.P.R. 160/2010 in Località san Lorenzo e delle opere di urbanizzazione a scomputo;
- Di approvare il relativo Schema di Convenzione, allegato alla presente deliberazione, e di autorizzare il Dirigente del Settore II Tecnico alla stipula della convenzione stessa, necessaria per il rilascio dei citati permessi di costruire convenzionati, ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001;
- Di approvare la cessione al comune di Fiano Romano delle aree previste per standard urbanistici pari a 7.331 mq;
- Di dare atto che il presente provvedimento sarà presente all'albo pretorio online e sul sito comunale nella sezione Amministrazione Trasparente



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026 / 146**

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

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO EX ART. 28-BIS D.P.R. 380/2001 GAIAE II S.R.L. PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATI A DESTINAZIONE LOGISTICA IN VARIANTE AL PRG EX ART. 8 D.P.R. 160/2010 IN LOCALITÀ SAN LORENZO E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI PER L'UTILIZZO DEL P.D.C. CONVENZIONATO. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE. AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA.**

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 05/08/2026

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 06/08/2026

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott. Eugenio Maria Giovanni De Rose

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL VICE SINDACO
MATTIA GIANFELICE

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:

GIANFELICE MATTIA in data 11/08/2026
MICUCCI CRISTIANA in data 11/08/2026