



COPIA

Registro Generale n. 1033

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DELL'AREA

N. 41 DEL 27-08-2026

Ufficio: Urbanistica - Edilizia privata

**Oggetto: Istanza della società Prologis Italy LXXIII S.r.l. - prot. comunale n. 12033 del 16/06/2026
- Proroga del termine di ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 15, comma 2, del
D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Intervento per la realizzazione di nuovo insediamento
logistico in variante al P.R.G. - Concessione proroga sino al 7 maggio 2030.**

L'anno duemilaventisei addì ventisette del mese di agosto,

IL RESPONSABILE DELL'AREA

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

VISTO, in particolare, l'art. 15, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, ai sensi del quale *il termine di ultimazione dei lavori non può superare tre anni dall'inizio dei lavori e, decorsi tali termini, il titolo decade di diritto per la parte non eseguita, salvo che, anteriormente alla scadenza, sia richiesta una proroga, che può essere accordata con provvedimento motivato per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare ovvero in considerazione della mole dell'opera, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori;*

VISTA l'istanza presentata dalla società Prologis Italy LXXIII S.r.l., con sede in Milano, Via Marina n. 6, già denominata "Centro Distribuzione Castelnuovo di Porto S.r.l.", acquisita al protocollo comunale al n. 12033 del 16/06/2026, avente ad oggetto la richiesta di proroga del termine di ultimazione dei lavori sino all'8 marzo 2030;

PREMESSO CHE

- la società Prologis Italy LXXIII S.r.l. ha presentato, tramite SUAP, in data 2 agosto 2022, prot. REP_PROV_RM/RM-SUPRO/0046261, un'istanza avente ad oggetto la realizzazione di un nuovo insediamento logistico nel territorio del Comune di Castelnuovo di Porto, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010;

- la proposta edificatoria prevedeva la realizzazione di due immobili ad uso logistico, denominati “Deposito A” e “Deposito B”, su un’area di circa 52.500,00 mq, con una superficie coperta complessiva di 15.157,35 mq;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 4 aprile 2023 è stata approvata definitivamente la proposta edificatoria, con destinazione urbanistica produttiva denominata “Zona D1 – NUOVO INSEDIAMENTO LOGISTICO”, in conformità agli esiti della Conferenza di Servizi svolta ai sensi dell’art. 14, comma 2, della Legge n. 241/1990;
- con successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 31 maggio 2023 sono state approvate la variante urbanistica e lo schema di convenzione relativo alla realizzazione della proposta edificatoria;
- in data 7 maggio 2024 la società ha trasmesso tramite SUAP, prot. REP_PROV_RM/RM-SUPRO 41521/07-05-2024, la segnalazione certificata di inizio attività per l’avvio dei lavori di costruzione degli immobili;

CONSIDERATO CHE

- il Deposito A risulta completato in data 14 dicembre 2024, mentre la realizzazione del Deposito B risulta, alla data di presentazione dell’istanza, avviata soltanto parzialmente;
- relativamente al Deposito B risultano già realizzati la stazione di pompaggio, una porzione delle aree comuni di accesso, la vasca di laminazione del comparto e la cabina Enel destinata all’alimentazione dell’immobile;
- la società ha rappresentato che il differimento della realizzazione del Deposito B è riconducibile alla significativa estensione territoriale del complesso logistico e alla necessità di coordinare l’esecuzione delle opere di urbanizzazione, infrastrutturali e impiantistiche, secondo una programmazione attuativa articolata per fasi successive;
- la società ha altresì evidenziato che le tempistiche di realizzazione sono state condizionate dalle prescrizioni impartite dalla Soprintendenza, che prevedono la riduzione del piano di campagna di circa 5 metri rispetto alla quota attuale, al fine di contenere l’impatto visivo del manufatto, con conseguente necessità di procedere ad articolate opere di scavo, rimodellazione del terreno e trasporto del materiale a discarica;

RILEVATO CHE

- il termine per l’ultimazione dei lavori risulta fissato al 7 maggio 2027 e che l’istanza di proroga è stata presentata in data 16 giugno 2026, quindi anteriormente alla scadenza del termine previsto per l’ultimazione dei lavori;
- le motivazioni rappresentate dalla società risultano riconducibili alle particolari caratteristiche tecnico-costruttive e alla rilevante mole dell’intervento, nonché alle

difficoltà tecnico-esecutive connesse alla realizzazione delle opere e all'ottemperanza alle prescrizioni impartite dagli enti competenti;

- le già menzionate circostanze, per la loro natura e per le modalità di attuazione dell'intervento, risultano compatibili con i presupposti contemplati dall'art. 15, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 per la concessione della proroga;

DATO ATTO CHE

- dall'istanza non risultano intervenute modifiche delle condizioni urbanistiche e giuridiche che hanno costituito il presupposto per l'approvazione della proposta edificatoria;
- permane la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici vigenti, secondo quanto dichiarato e rappresentato dalla società istante;
- la proroga richiesta non comporta modifiche alla consistenza, destinazione d'uso, sagoma, caratteristiche urbanistiche o edilizie dell'intervento assentito e non costituisce variante al titolo abilitativo né modifica delle prescrizioni già impartite dagli enti competenti;

RITENUTO, pertanto, sulla base della documentazione agli atti e delle motivazioni rappresentate nell'istanza, di poter accogliere la richiesta di proroga del termine di ultimazione dei lavori, ricorrendo i presupposti di cui all'art. 15, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001;

RITENUTO di fissare il nuovo termine di ultimazione dei lavori al 7 maggio 2030, come richiesto dalla società Prologis Italy LXXIII S.r.l.;

DATO ATTO che il presente provvedimento è adottato nell'esercizio delle competenze attribuite al Responsabile dell'Area ai sensi della normativa vigente;

DETERMINA

1. Di richiamare integralmente le premesse quali parti sostanziali e motivazionali del presente provvedimento.
2. Di accogliere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 15, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., l'istanza presentata dalla società Prologis Italy LXXIII S.r.l., acquisita al protocollo comunale n. 12033 del 16/06/2026, avente ad oggetto la richiesta di proroga del termine di ultimazione dei lavori relativi all'intervento di realizzazione del nuovo insediamento logistico denominato "Zona D1 – NUOVO INSEDIAMENTO LOGISTICO".
3. Di concedere, per le motivazioni espresse in premessa, la proroga del termine di ultimazione dei lavori, attualmente fissato al 7 maggio 2027, sino al 7 maggio 2030.

4. Di stabilire che la proroga di cui al presente provvedimento è riferita esclusivamente al termine di ultimazione delle opere ancora da eseguire e non comporta alcuna modifica del contenuto urbanistico ed edilizio dell'intervento assentito, né costituisce variante agli atti approvati dal Comune.

5. Di stabilire, altresì, che restano integralmente ferme e impregiudicate tutte le prescrizioni, condizioni, obblighi, autorizzazioni, pareri e nulla osta già acquisiti o imposti nell'ambito dei procedimenti amministrativi relativi all'intervento, ivi comprese le prescrizioni degli enti competenti in materia paesaggistica e ambientale.

6. Di dare atto che la presente proroga non incide sugli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica approvata con gli atti comunali richiamati in premessa, che restano pienamente efficaci sino alla loro naturale scadenza e/o sino all'adempimento degli obblighi in essa previsti.

7. Di dare atto che, alla nuova scadenza del 7 maggio 2030, ove i lavori non risultino ultimati, troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 in relazione alle opere non eseguite, salvo l'eventuale ricorrenza di ulteriori presupposti previsti dalla normativa vigente.

8. Di notificare il presente provvedimento alla società Prologis Italy LXXIII S.r.l., mediante PEC, all'indirizzo risultante dagli atti del procedimento.

9. Di trasmettere copia del presente provvedimento agli uffici comunali interessati per gli adempimenti di rispettiva competenza.

10. Di disporre la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio on-line del Comune, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

AVVERTE

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente nei termini e secondo le modalità previste dal D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nei termini di legge.

Letto e sottoscritto a norma di legge.

Il Responsabile di Area
F.to Tutone Marco

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Della presente determinazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per i giorni consecutivi dal 27-08-2026 al 11-09-2026 n. 1295

Lì 27-08-2026

IL MESSO COMUNALE

Copia conforme all'originale.
Lì

IL RESPONSABILE DELL'AREA
