



CITTÀ DI TIVOLI

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA PUBBLICA IN 1ª CONVOCAZIONE

Estratto dal verbale n. 12

Deliberazione N. 72 del 29/09/2026

OGGETTO:	Permesso di Costruire in deroga avanzata ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/01 dalla SOC. FINCRES S.r.l. per opere edilizie da eseguire in Tivoli Terme, via Tiburtina n. 275. Dati catastali: Foglio n. 60 particella n. 92, 159 e 160. Dichiarazione di pubblico interesse
-----------------	---

L'anno 2026 il giorno 29 del mese di SETTEMBRE alle ore 14:00, in Tivoli, nella Sala Consiliare è stato convocato per oggi il Consiglio con invito alle seguenti persone:

	COGNOME e NOME	PRES.	ASS.		COGNOME e NOME	PRES.	ASS.
1	ASQUINI MASSIMILIANO	Sì		13	LEONARDI DAMIANO	Sì	
2	ATTILIA FABIO	Sì		14	MAMMOLA SILVIA	Sì	
3	CALDIRONI CARLO		Sì	15	MARCONI GIOVANNA	Sì	
4	CAPPELLI MARIA LUISA		Sì	16	MARINELLI ANGELO	Sì	
5	CHIMENTI FRANCESCA	Sì		17	MARRA ISABELLA	Sì	
6	CHIOCCIA MANUELA	Sì		18	NAPOLEONI ANDREA	Sì	
7	CONTI MAURIZIO	Sì		19	PAGLIAROLI ENRICO		Sì
8	DE SANTIS NELLO	Sì		20	PALUZZI EZIO	Sì	
9	DI LAURO EMANUELE	Sì		21	PORCARI ADELE		Sì
10	DI NICOLÒ MARCO	Sì		22	RICCI GIORGIO	Sì	
11	EMILI MARISA	Sì		23	SORDINI PAOLA	Sì	
12	FONTANA ALESSANDRO	Sì		24	VOLANTE PIERLUIGI	Sì	

Totale presenti 20

Totale assenti 4

Si dà atto che è presente il Sindaco Marco Innocenzi

Partecipa il Vice Segretario Generale: Dott. Riccardo Rapalli

(Presenti n° 18)

Alle ore 14.00, in prosecuzione della seduta del 14 settembre 2026, il **Presidente del consiglio Comunale, Emanuele Di Lauro**, invita il Consiglio a discutere la proposta di Delibera iscritta al **punto 1)** degli argomenti I^ convocazione dell'O.d.g., della seduta odierna, avente ad oggetto: **“PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AVANZATA AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.P.R. N. 380/01 DALLA SOC. FINCRES S.R.L. PER OPERE EDILIZIE DA ESEGUIRE IN TIVOLI TERME, VIA TIBURTINA N. 275. DATI CATASTALI: FOGLIO N. 60 PARTICELLA N. 92, 159 E 160. DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE”**.

Interviene **la Consiglieria Marconi**, la quale solleva una questione pregiudiziale, depositata presso la Segreteria della Presidenza e sottoscritta dai Consiglieri Caldironi, Chimenti, Chioccia, Di Nicolò, Fontana, Leonardi, Marconi, Paluzzi e Porcari, con la quale viene richiesto di non procedere alla trattazione né alla votazione della proposta e di disporre il rinvio alla Commissione consiliare competente, previa integrale messa a disposizione di tutti gli atti istruttori e progettuali richiamati nella proposta, nonché la concessione di un congruo termine per consentirne l'effettivo esame.

Di seguito interviene **il Presidente Di Lauro**, il quale richiama quanto emerso nel corso della seduta della Conferenza dei Capigruppo, fornendo precisazioni in merito alle circostanze che hanno determinato l'iscrizione della proposta all'Ordine del Giorno della seduta consiliare. Successivamente propone, quindi, di sospendere i lavori del Consiglio Comunale per 15 minuti, al fine di consentire un esame delle motivazioni poste a fondamento della questione pregiudiziale formulata e alle **ore 14.15 , dichiara sospesa** la seduta.

=====

Alle ore 14.47, riassunta la Presidenza, **Emanuele Di Lauro, Presidente del Consiglio Comunale**, dispone che si effettui l'appello per constatare il numero di consiglieri presenti in aula.

All'appello risultano **assenti i consiglieri** 1) Caldironi, 2) Cappelli, 3) Chimenti, 4) Leonardi, 5) Paluzzi, 6) Porcari

Si dà atto altresì che è presente in aula il Sindaco Marco Innocenzi

(Presenti n° 19)

Il Presidente Di Lauro, constatata la presenza del numero legale dei Consiglieri, dichiara riaperta la seduta.

Successivamente interviene l'Assessore Cecchetti, con delega all'Urbanistica e Patrimonio, il quale comunica la volontà di rinviare la trattazione della proposta di deliberazione, iscritta al relativo punto dell'O.d.g., a una successiva seduta.

Il Presidente Di Lauro, comunica che, a seguito della Conferenza dei Capigruppo convocata in via d'urgenza, è stato concordato il rinvio della proposta di deliberazione iscritta al punto 1) degli argomenti di I convocazione dell'Ordine del Giorno della seduta odierna, avente ad oggetto: **“PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AVANZATA AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.P.R. N. 380/2001 DALLA SOC. FINCRES S.R.L. PER OPERE EDILIZIE DA ESEGUIRE IN TIVOLI TERME, VIA TIBURTINA N. 275. DATI CATASTALI: FOGLIO N. 60, PARTICELLE N. 92, 159 E 160. DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE”**.

**Quanto sopra come meglio riportato nel verbale di seduta
di cui alle registrazioni digitali in atti.**

=====

Alle ore 14.18, assunta la Presidenza, **Emanuele Di Lauro, Presidente del Consiglio Comunale**, dispone al *Vice Segretario Generale, Dott. Rapalli*, che si effettui l'appello per constatare il numero di consiglieri presenti in aula.

All'appello risultano **assenti i consiglieri** 1) Caldironi, 2) Cappelli, 3) Pagliaroli, 4) Porcari,

Si dà atto altresì che è presente in aula il Sindaco Marco Innocenzi

(Presenti n° 21)

Il Presidente Di Lauro, constatato che è presente il numero legale di consiglieri, dichiara aperta la seduta e invita il Consiglio Comunale e nomina scrutatori i consiglieri Asquini, Chimenti, Volante.

Prende la parola **il consigliere Napoleoni**, il quale propone di anticipare la trattazione degli argomenti iscritti all'ordine del giorno previsti per la I^a convocazione.

Di contro interviene **la consigliera Marconi**, la quale propone di anticipare la trattazione delle interrogazioni iscritte all'ordine del giorno, considerata anche la presenza in aula di numerosi cittadini del quartiere interessati ad ascoltare la risposta dell'Amministrazione comunale in merito al progetto relativo al Parco Rosmini.

Entra in aula il consigliere Caldironi.

(Presenti n° 22)

Poiché nessun altro consigliere interviene, **il Presidente Di Lauro** pone a votazione, con votazione palese, la proposta, avanzata dal consigliere Napoleoni, di anticipare la trattazione degli argomenti iscritti all'ordine del giorno previsti per la I^a convocazione.

L'esito della votazione è il seguente:

Presenti	n° 22 (<i>n° 21 consiglieri ed il Sindaco</i>)
Votanti	n° 22
Voti Favorevoli	n° 14
Voti contrari	n° 8 (<i>i consiglieri Caldironi, Chimenti, Chioccia, Di Nicolò, Fontana, Leonardi, Marconi, Paluzzi</i>)
Astenuti	n° ///

Il Presidente Di Lauro, proclama l'esito della votazione, in base alla quale la proposta, avanzata dal consigliere Napoleoni, di anticipare la trattazione degli argomenti iscritti all'ordine del giorno previsti per la I^a convocazione, **è approvata.**

Entra alle ore 14.25 in aula il Segretario Generale, Dott. Rossi, che subentra nell'espletamento delle proprie funzioni istituzionali e di segretario verbalizzante.

Successivamente interviene **il consigliere Di Nicolò**, il quale illustra una questione pregiudiziale, sottoscritta dai consiglieri Caldironi, Chimenti, Chioccia, Di Nicolò, Fontana, Leonardi, Marconi e Paluzzi, nel seguente testo:

PREGIUDIZIALE ai sensi dell'art. 47 del Regolamento del Consiglio Comunale

OGGETTO: Proposta di deliberazione consiliare 72/2026- FINCRES

- La proposta sottopone al Consiglio comunale una determinazione avente particolare rilevanza urbanistica, implicante, tra gli altri profili, la valutazione e l'attestazione dell'interesse pubblico posto a fondamento del ricorso alla disciplina derogatoria di cui all'art. 14 del Dpr 380/2001;

tale valutazione non costituisce un elemento meramente formale accessorio della deliberazione ma rappresenta uno dei presupposti essenziali sui quali il consiglio comunale è chiamato ad esprimere la propria determinazione.

RILEVATO CHE

-una parte della documentazione tecnica e istruttoria posta a sostegno della proposta è necessaria per valutare compiutamente la sussistenza la consistenza e la proporzionalità dell'interesse pubblico sotteso all'intervento è stata trasmessa e resa disponibile esclusivamente ai consiglieri comunali componenti della Commissione Urbanistica;

-la medesima documentazione non risulta invece essere stata circolarizzata e trasmessa a tutti i consiglieri comunali chiamati nella seduta odierna a discutere e votare la proposta;

-ne consegue che i consiglieri non appartenenti alla commissione urbanistica non sono stati posti nella condizione di esaminare la proposta;

CONSIDERATO CHE:

L'art.30 del Regolamento del C.C. prescrive che le proposte sottoposte alla deliberazione definitiva del Consiglio siano corredate di tutti i documenti necessari per consentirne l'esame e prevede espressamente la trasmissione ai consiglieri comunali, mediante posta elettronica, delle proposte di deliberazione e dei relativi atti allegati entro i termini regolamentari.

F.to i consiglieri Caldironi, Chimenti, Chioccia, Di Nicolò, Fontana, Leonardi, Marconi, Paluzzi

Di contro interviene **il consigliere Napoleoni**, spiegando che la documentazione è stata trattata in Commissione e in Conferenza dei Capigruppo senza che emergessero richieste di integrazione. Precisa che la delibera riguarda esclusivamente la dichiarazione di interesse pubblico e non l'approvazione del progetto esecutivo, che seguirà nelle sedi gestionali.

Poiché nessun altro consigliere interviene, **il Presidente Di Lauro**, pone a votazione, con votazione palese, la questione pregiudiziale, avanzata dal consigliere Di Nicolò e sottoscritta dai Consiglieri Caldironi, Chimenti, Chioccia, Di Nicolò, Fontana, Leonardi, Marconi e Paluzzi.

Entra in aula il consigliere Pagliaroli ed esce il consigliere Fontana.

(Presenti n° 22)

L'esito della votazione è il seguente:

Presenti	n° 22 (<i>n° 21 consiglieri ed il Sindaco</i>)
Votanti	n° 22
Voti Favorevoli	n° 7 (<i>i consiglieri Caldironi, Chimenti, Chioccia, Di Nicolò, Leonardi, Marconi, Paluzzi</i>)
Voti contrari	n° 15
Astenuti	n° ///

Il Presidente Di Lauro, proclama l'esito della votazione, in base alla quale la questione pregiudiziale, avanzata dal consigliere Di Nicolò e sottoscritta dai Consiglieri Caldironi, Chimenti, Chioccia, Di Nicolò, Fontana, Leonardi, Marconi e Paluzzi, **è respinta.**

Successivamente, **il Presidente Di Lauro**, invita il Consiglio a discutere la proposta di Delibera iscritta al **punto 1)** degli argomenti I^ convocazione dell'O.d.g., della seduta odierna, avente ad oggetto: **“PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AVANZATA AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.P.R. N. 380/01 DALLA SOC. FINCRES S.R.L. PER OPERE EDILIZIE DA ESEGUIRE IN TIVOLI TERME, VIA TIBURTINA N. 275. DATI CATASTALI: FOGLIO N. 60 PARTICELLA N. 92, 159 E 160. DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE”**.

Interviene l'**assessore Cecchetti**, con delega all'**Urbanistica e Patrimonio**, il quale illustra la proposta nel seguente testo:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che

- con prot. 82727 del 22.10.2025 la Soc. Fincres S.r.l. ha inoltrato un'istanza di permesso di costruire ai sensi dell'art.10 del D.P.R. 380/2001 ed art. 6 della L.R. 7 del 18.07.2017 finalizzata alla demolizione e ricostruzione con contestuale cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale di un complesso edilizio, in un'area in località Tivoli Terme, sita in via Tiburtina n. 275.
- con prot. 3120 del 13.01.2026 è stato comunicato l'avvio del procedimento ai sensi degli articoli 7-8 della L. n. 241/1990 e s.m.i.
- con la nota prot. 18326 del 27.02.2026 sono state richieste integrazioni documentali;
- con prot. 35247 del 24.04.2026 la Soc. FINCRES S.r.l. ha inoltrato la documentazione integrativa contestualmente alla richiesta di riformulazione dell'istanza ai sensi dell'art.14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
- con la nota prot. 42053 del 20.05.2026 sono state richieste le integrazioni documentali per le opere di urbanizzazione proposte a scomputo ai sensi dell'art. 16, c.2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i".
- la ditta ha inoltrato la documentazione integrativa con i protocolli n. 49814 del 16.06.2026 e n. 54092 del 01.07.2026.

Atteso che:

- la Società Fincres S.r.l., proprietaria dell'area in oggetto, ha richiesto con prot. 82727 del 22.10.2025, il permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. formulato ai sensi dell'art. 6 "Interventi diretti" della L.R. 7 del 18.07.2017 e s.m.i., perseguendo le finalità dell'art. 1 della L.R. 7 del 18.07.2017 e s.m.i., prevedendo la demolizione dei corpi di fabbrica esistenti nel lotto oggetto dell'istanza al fine di ricostruire due edifici ad uso residenziale di 4 piani fuori terra, insediando la cubatura demolita con una premialità del 20 % prevista dall'art. 6, comma 1 della suddetta legge.
- la suddetta proposta, perseguendo i fini della rigenerazione urbana, secondo quanto disposto dall'art. 6, c. 3 della L.R. 7 del 18.07.2017, prevedeva la deroga all'altezza e pertanto al numero dei piani.
- la Società Fincres, con protocollo 35247 del 24.04.2026, ha richiesto la riformulazione dell'istanza, finalizzata ad ottenere il permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per la "realizzazione di due edifici ad uso residenziale costituiti da 4 piani fuori terra e da un piano interrato comune ad entrambi", a seguito di totale demolizione di un complesso edilizio a carattere prettamente produttivo.
- l'intervento proposto con il prot. 35247 del 24.04.2026, così come concepito con la prima istanza, perseguendo gli obiettivi della rigenerazione urbana, prevede la deroga dell'altezza.
- l'intervento proposto con prot. 35247 del 24.04.2026 non deroga ai parametri di densità edilizia ed alle distanze, consentiti dall'art. 14 c.3 "Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici" del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", in quanto la proposta progettuale intende insediare una cubatura contenuta in quella prevista nelle disposizioni dell'area contenute nelle N.T.A. del PRG vigente, approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 956 del 06.07.1973 (B.U.R. del 10.09.1973 n.23) e successiva variante approvata con D.G.R. n. 5

del 16.01.2009.

Dato atto che

- il lotto di terreno interessato dall'intervento è distinto in catasto terreni come ente urbano al foglio n. 60, particelle n. 92, 159 e 160 ed il complesso edilizio che insiste in tale lotto è distinto in catasto al foglio n. 60, particelle 92, 160 e particella 159 sub. 501,502 e 503.
- l'area oggetto dell'intervento è destinata a zona B-2 Completamento del vigente PRG approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 956 del 06.07.1973 (B.U.R. del 10.09.1973 n.23) e successiva variante approvata con D.G.R. n. 5 del 16.01.2009, e ricade nel perimetro del P.P. Tivoli Terme approvato con D.C.C. 30 del 25.01.1978 come area destinata a sottozona B-3 (Saturazione).
- la Società Fincres S.r.l., proprietaria dell'area in oggetto, ha richiesto il permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per la "realizzazione di due edifici ad uso residenziale costituiti da 4 piani fuori terra e da un piano interrato comune ad entrambi", a seguito di totale demolizione di un complesso edilizio a carattere prettamente produttivo.
- la volumetria che si intende insediare è contenuta in quella assentibile dalle NTA del PRG approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 956 del 06.07.1973 (B.U.R. del 10.09.1973 n.23) e successiva variante approvata con D.G.R. n. 5 del 16.01.2009.
- insieme all'intervento edilizio, la ditta ha proposto la sistemazione di via Pericle Pozzilli e parte di via Pio IX, come opere a scomputo ai sensi dell'art. 16, c.2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., consistenti in:
 - rifacimento del manto stradale di via Pericle Pozzilli insieme alla progettazione della sezione stradale, che prevede la creazione di un marciapiede lungo tutta la via dal lato già edificato, la riqualificazione degli impianti fognari ed elettrici e la realizzazione di un parcheggio lungo tutta la via Pericle Pozzilli sul lato del lotto interessato dall'intervento in oggetto mediante la definizione degli stalli di sosta alternati a spazi dedicati alla piantumazione di alberature, oltre che all'eliminazione della linea area dell'illuminazione pubblica e alla messa a norma della stessa;
 - rifacimento di un tratto di via Pio IX insieme alla progettazione della sezione stradale del medesimo tratto, mediante l'ampliamento di due aiuole spartitraffico: una viene dedicata alla creazione di uno spazio completamente verde adiacente ad un'area circoscritta, predisposta per i rifiuti e l'altra viene destinata alla realizzazione di parcheggi a raso collocati a spina di pesce separati da una striscia verde predisposta per la messa a dimora di alberature.

Rilevato che l'intervento proposto risulta:

- **in deroga agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti** in quanto:
 - la normativa vigente agli articoli 16 e 17 delle N.T.A. di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 956 del 06.07.1973 (B.U.R. del 10.09.1973 n.23) e successiva variante approvata con D.G.R. n. 5 del 16.01.2009, che la sottozona B-2 Completamento "Riguarda aree facenti parte di isolati o complessi edilizi già in parte edificati e nelle quali è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati nei lotti liberi, nei lotti fabbricati in modo inidoneo o precario dal punto di vista strutturale o igienico edilizio, con una densità di fabbricazione fondiaria non superiore a 3,00 mc/mq. di lotto e con le altezze stabilite dalle tavole del P.R.G. e nel rispetto delle norme generali dell' art.14" e la sottozona B 2-3 completamento.
 - nelle norme del PP l'art. 5 "[...] per ogni intervento da realizzare all'interno del

P.P., valgono integralmente le norme di P.R.G. di cui si riportano i dati quantitativi” per le zone B₂-3 I.f.=3mc/mq – n. piani fuori terra=3 – h. max=11,00m

- gli edifici che si vogliono insediare nel lotto avranno 4 piani fuori terra ad uso residenziale, oltre il piano servizi emergente dal lastrico solare, e l'altezza dei corpi di fabbrica, dedotta dall'elaborato grafico “Tav.06 Profili, prospetti, sezioni” prot. 35247 del 24.04.2026, misurata all'estradosso della linea di gronda del quarto piano sarà pari a 12,00 m calcolata dalla quota altimetrica di via Tiburtina e 12,80 m dalla quota altimetrica di via P. Pozzilli, fino al raggiungimento di 14,60 m e 15,40 m all'estradosso del piano servizi calcolato rispettivamente da via Tiburtina e da via P. Pozzilli.
- l'intervento proposto soddisfa le disposizioni dell'art. 14, c. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.”.
- in forza della vigente legislazione il “pubblico interesse”, necessario per il rilascio del permesso in deroga ai sensi dell'art. 14, comma 1 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed all'art 1 quater, comma 1 della L.R. 36 del 02.07.1987 e s.m.i., può essere riconosciuto anche per le iniziative economiche private volte al riutilizzo/riconversione e rigenerazione urbana di immobili mediante interventi di ristrutturazione edilizia.

Considerato che

- nella relazione inoltrata dal tecnico incaricato con prot. 35247 del 24.04.2026 ed in quella inoltrata con prot. 54092 del 01.07.2026, si descrive l'intervento e le motivazioni di interesse pubblico legate all'inoltro dell'istanza ai sensi della disciplina dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:
 - “Nel caso in esame, l'area presenta oggi una situazione di evidente criticità urbana. I manufatti produttivi esistenti risultano infatti non più adeguati né sotto il profilo edilizio né sotto il profilo funzionale, e la loro permanenza contribuisce a mantenere una condizione di degrado che incide negativamente sulla qualità dell'intorno, sul decoro urbano, sulla percezione di sicurezza e sulla complessiva vivibilità del comparto. Si tratta di un'insistenza edilizia ormai priva di una funzione coerente con l'assetto urbanistico attuale, che costituisce un elemento di discontinuità e di impoverimento del tessuto urbano locale. L'intervento proposto assume pertanto il carattere di una vera e propria azione di rigenerazione urbana, poiché sostituisce un compendio edilizio produttivo dismesso e degradato con un nuovo assetto residenziale coerente con la pianificazione di zona, capace di restituire qualità, continuità e funzionalità al contesto”
 - “un progetto che persegue un obiettivo più ampio di recupero e ricucitura urbana, di eliminazione del degrado e di miglioramento delle condizioni generali dell'area”
 - “l'interesse pubblico dell'intervento risulta concreto e qualificato. La pubblica utilità non discende soltanto dalla rimozione di edifici fatiscenti e dalla sostituzione di volumi incongrui con una nuova edilizia conforme alla destinazione urbanistica, ma anche e soprattutto dal fatto che il progetto si accompagna alla realizzazione di opere che incidono direttamente sullo spazio pubblico e sulla sicurezza collettiva. In particolare è previsto il rifacimento della strada adiacente, via Pericle Pozzilli.[...] migliorando la fruibilità pedonale, la sicurezza della circolazione, l'accessibilità e il decoro complessivo dell'ambito urbano interessato. [...] consente di colmare una carenza infrastrutturale che oggi incide in modo negativo sulla sicurezza dei pedoni e sulla corretta relazione tra edificato e viabilità. L'opera assume quindi un valore[...] in un'utilità pubblica oggettiva”

- “l’analisi del contesto edilizio circostante evidenzia che numerosi edifici limitrofi risultano sviluppati anche su quattro piani fuori terra [...] il quarto livello” per il quale si richiede la deroga “è già presente nel tessuto edilizio dell’intorno e, pertanto, non rappresenta un elemento estraneo o incompatibile con il paesaggio urbano locale.”

- nell’ultima integrazione prot. n. 54092 del 01.07.2026 sono state presentate integrazioni di natura grafica e rappresentativa dell’intervento, nonché sono stati trasmessi nuovi elaborati relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo che hanno interessato una revisione delle lavorazioni su via P. Pozzilli e un’estensione su via Pio IX, dove è previsto il rifacimento delle aiuole spartitraffico e la realizzazione di nuovi parcheggi a raso, tutto ciò ad incrementare il pubblico interesse dell’intervento medesimo.

Vista la relazione dell’Ufficio SUE - prot n. 60712 del 24.07.2026 nella quale si dà atto che sussistono le condizioni per sottoporre a codesto Consiglio comunale la valutazione della sussistenza dell’interesse pubblico alla realizzazione dell’intervento in deroga, come sopra descritto.

Considerato che ai fini del rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell’art. 14, comma 1 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e all’art 1 quater, comma 1 della L.R. 36 del 02.07.1987 e s.m.i., tale interesse pubblico deve essere attestato dal Consiglio comunale, si sottopone la seguente proposta di deliberazione;

Ritenuto che

- sussiste l’interesse pubblico in quanto l’opera consistente in un intervento di rigenerazione urbana volto a restituire qualità urbana ad un tessuto che oggi presenta degli immobili in stato di degrado e che ha l’obiettivo di ricucire parti del territorio, intervenendo contemporaneamente nel lotto e sul sistema infrastrutturale;
- sussistono le ragioni di interesse pubblico alla realizzazione dell’intervento indicato in oggetto, e che pertanto occorre prendere atto della richiesta di permesso di costruire in deroga proposta dalla società FINCRES S.r.l.;
- le opere proposte a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria contribuiscono alla rigenerazione urbana del territorio incrementando l’interesse pubblico dell’intervento richiesto in deroga ai sensi dell’art. 14, comma 1 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e all’art 1 quater, comma 1 della L.R. 36 del 02.07.1987 e s.m.i.;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l’art. 14 del D.P.R. n. 380/2001: “**Art. 14 (L) - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, il quale dispone:**

“1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 , e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia.

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del consiglio comunale che ne attesta l’interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell’insediamento. fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall’articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.”.

Viste le vigenti N.T.A. di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 956 del 06.07.1973 (B.U.R. del 10.09.1973 n.23) e successiva variante approvata con D.G.R. n. 5 del 16.01.2009;

Visto l'art 1 quater, comma 1 “Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici” della L.R. 36 del 02.07.1987 e s.m.i. “Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure”

“1. Per favorire gli interventi di ristrutturazione edilizia ed il recupero degli edifici esistenti, fatti salvi gli interventi di cui all'articolo 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 (Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio), è consentito l'utilizzo del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici di cui all'articolo 14, comma 1 bis, del d.p.r. 380/2001, secondo le procedure previste dal medesimo decreto, nel caso di mutamenti della destinazione d'uso verso destinazioni non previste dallo strumento urbanistico, fermo restando il pubblico interesse dell'intervento medesimo;”

Visto l'art. 1, c.1 “finalità ed ambito di applicazione” della L.R. 7 del 18.07.2017 e s.m.i. “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio”

“1. La presente legge, in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito, con modifiche, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), detta di-disposizioni finalizzate al perseguimento, attraverso la realizzazione degli interventi previsti dalla presente legge, di una o più delle finalità sotto elencate:

a) promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o de-grado sociali ed economici, favorendo forme di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;[...];”

Visto l'art. 8, c.2 “Dotazioni territoriali e disposizioni comuni” della L.R. 7 del 18.07.2017 e s.m.i. “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio”

“Gli interventi di cui agli articoli 3, 3 bis, 4, 5, 6 e 7 sono realizzati indipendentemente dalle disposizioni normative, regolamentari e gestionali degli strumenti urbanistici comunali”;

Visto l'art. 8, c.3 “Dotazioni territoriali e disposizioni comuni” della L.R. 7 del 18.07.2017 e s.m.i. “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio”

“Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001, alle

densità fondiaria di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusiva-mente per la realizzazione delle premialità e dei mutamenti di destinazione d'uso previsti dalla presente legge.

Visti gli atti d'ufficio;

Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore VI – Urbanistica e Edilizia Privata - SUE, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

DELIBERA

1. Di dichiarare che l'intervento proposto da FINCRES S.r.l., in qualità di società proprietaria del lotto di terreno sito in Tivoli Terme, via Tiburtina n. 275, costituisce interesse pubblico, in quanto l'opera, consistente in un intervento con finalità di rigenerazione urbana, è volta a restituire qualità urbana ad un tessuto che oggi presenta degli immobili in stato di degrado e che ha l'obiettivo di ricucire parti del territorio, intervenendo contemporaneamente nel lotto e sul sistema infrastrutturale.
2. Di dichiarare che le opere proposte a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 16, c.2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., contribuiscono alla rigenerazione urbana del territorio incrementando l'interesse pubblico dell'intervento.
3. Di demandare al Dirigente del Settore VI – Urbanistica – Edilizia Privata di redigere una convenzione per l'esecuzione delle opere proposte a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 16, c.2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
4. Di demandare al Dirigente del Settore VI – Urbanistica – Edilizia Privata di proseguire l'iter amministrativo finalizzato al rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici ex art. 14 del Testo Unico 380/01;
5. Di dichiarare, la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. n. 267/2000.

Terminata l'illustrazione **il Presidente Di Lauro** dichiara aperta la discussione generale.

Entra in aula il consigliere Fontana.

(Presenti n° 23)

Intervengono **la consigliera Marconi**, la quale esprime considerazioni critiche; **il consigliere Caldironi**, esprime considerazioni critiche; **la consigliera Chimenti**, esprime considerazioni critiche; **il consigliere Leonardi**, esprime considerazioni critiche; **il consigliere Napoleoni**, esprime considerazioni favorevoli; **il consigliere Paluzzi**, esprime considerazioni critiche; **il consigliere Di Nicolò**, esprime considerazioni critiche; **il consigliere Fontana**, esprime considerazioni critiche; **la consigliera Chioccia**, esprime considerazioni critiche.

Di seguito, **l'assessore Cecchetti**, con **delega all' Urbanistica e Patrimonio**, esprime precisazioni e risponde alle richieste di chiarimento.

Poiché nessun altro consigliere interviene, **il Presidente Di Lauro**, invita il Consiglio alle

dichiarazioni di voto sulla proposta di delibera.

Intervengono **il consigliere Napoleoni**, il quale dichiara il voto favorevole di FORZA ITALIA; **la consigliera Chimenti**, dichiara che il suo gruppo, Una Nuova Storia, abbandonerà l'aula in fase di votazione; **la consigliera Marconi**, dichiara che il Gruppo P.D. abbandonerà l'aula in fase di votazione; **il consigliere Di Nicolò**, dichiara che abbandonerà l'aula in fase di votazione; **il consigliere Leonardi**, dichiara il proprio voto contrario in dissenso rispetto alla decisione del gruppo di uscire; **il consigliere Caldironi**, dichiara che abbandonerà l'aula in fase di votazione; **il consigliere Paluzzi**, dichiara che il suo voto sarà contrario; **il consigliere Attilia**, dichiara il voto favorevole del partito FRATELLI D'ITALIA; **il consigliere Fontana**, dichiara il proprio voto contrario in dissenso rispetto alla decisione del gruppo di uscire; **il Sindaco Marco Innocenzi**, dichiara il voto favorevole del PARTITO FRATELLI D'ITALIA e difende la bontà dell'atto, sottolineando che l'intervento elimina un'area di degrado trentennale all'ingresso della città grazie all'investimento di un privato.

Escono dall'aula i consiglieri Caldironi, Chimenti, Chioccia, Di Nicolò, Marconi, Marinelli.

(Presenti n° 17)

Poichè nessun altro consigliere si esprime per dichiarazione di voto **il Presidente Di Lauro** pone a votazione, con votazione palese, la proposta iscritta al **punto 1)** degli argomenti I^ convocazione dell'O.d.g., della seduta odierna, avente ad oggetto: **“PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AVANZATA AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.P.R. N. 380/01 DALLA SOC. FINCRES S.R.L. PER OPERE EDILIZIE DA ESEGUIRE IN TIVOLI TERME, VIA TIBURTINA N. 275. DATI CATASTALI: FOGLIO N. 60 PARTICELLA N. 92, 159 E 160. DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE”**.

L'esito della votazione è il seguente:

Presenti	n° 17 (<i>n° 16 consiglieri ed il Sindaco</i>)
Votanti	n° 17
Voti Favorevoli	n° 14
Voti contrari	n° 3 (<i>i consiglieri Fontana, Leonardi, Paluzzi</i>)
Astenuti	n° ///

Il Presidente Di Lauro proclama l'esito della votazione, in base alla quale la proposta iscritta al punto 1) di I^ convocazione dell'O.d.g. della seduta odierna, avente ad oggetto: **“PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AVANZATA AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.P.R. N. 380/01 DALLA SOC. FINCRES S.R.L. PER OPERE EDILIZIE DA ESEGUIRE IN TIVOLI TERME, VIA TIBURTINA N. 275. DATI CATASTALI: FOGLIO N. 60 PARTICELLA N. 92, 159 E 160. DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE”**, è approvata.

Successivamente, **il Presidente Di Lauro** propone al Consiglio di **dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile**, ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del

D. Lgs. 18/08/2000, n° 267.

L'esito della votazione è il seguente:

Presenti	n° 17 (<i>n° 16 consiglieri ed il Sindaco</i>)
Votanti	n° 17
Voti Favorevoli	n° 14
Voti contrari	n° 3 (<i>i consiglieri Fontana, Leonardi, Paluzzi</i>)
Astenuti	n° ///

Il Presidente Di Lauro proclama l'esito della votazione in base alla quale la proposta di **dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile**, ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, **è approvata**.

Di seguito interviene **il consigliere Fontana**, il quale propone di anticipare l'interrogazione iscritta all'O.d.g della seduta odierna avente ad oggetto: **“STATO DELL'ITER RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO MULTIPIANO E STRUTTURE COMMERCIALI NELL'AREA DEL PARCO ROSMINI -DOCFAP- RAPPORTO CON LA VIGENTE CONVENZIONE/ CONCESSIONE E CON IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL PARCO”**.

Entrano in aula i consiglieri Caldironi, Chimenti, Di Nicolò, Marconi.

(Presenti n° 21)

Poichè nessun consigliere interviene **il Presidente Di Lauro** pone a votazione, con votazione palese, la proposta, avanzata dal consigliere Fontana, di anticipare l'interrogazione iscritta all'O.d.g della seduta odierna avente ad oggetto: **“STATO DELL'ITER RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO MULTIPIANO E STRUTTURE COMMERCIALI NELL'AREA DEL PARCO ROSMINI -DOCFAP- RAPPORTO CON LA VIGENTE CONVENZIONE/ CONCESSIONE E CON IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL PARCO”**.

L'esito della votazione è il seguente:

Presenti	n° 21 (<i>n° 20 consiglieri ed il Sindaco</i>)
Votanti	n° 21
Voti Favorevoli	n° 7 (<i>i consiglieri Caldironi, Chimenti, Di Nicolò, Fontana, Leonardi, Marconi, Paluzzi</i>)

Voti contrari n° 14

Astenuti n° ///

Il Presidente Di Lauro proclama l'esito della votazione in base alla quale la proposta avanzata dal consigliere Fontana, di anticipare l' **INTERROGAZIONE URGENTE AVENTE AD OGGETTO: "STATO DELL'ITER RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO MULTIPIANO E STRUTTURE COMMERCIALI NELL'AREA DEL PARCO ROSMINI -DOCFAP- RAPPORTO CON LA VIGENTE CONVENZIONE/ CONCESSIONE E CON IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL PARCO", è respinta.**

**Quanto sopra come meglio riportato nel verbale di seduta
di cui alle registrazioni digitali in atti.**

=====

=====

Il presente estratto verbale è stato dato per letto ed approvato seduta stante.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.TO EMANUELE DI LAURO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO FRANCESCO ROSSI

PUBBLICAZIONE

R.P. n. 4081

Della su estesa deliberazione N° 72, 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.

Tivoli, lì 02/10/2026

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE
F.TO RITA D'ALESSANDRO

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La su estesa deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 02/10/2026 al 17/10/2026

[] 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 02/10/2026

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.
