COMUNE DI CAPENA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

C O P I A

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 31 del 15-10-2026

Oggetto:	**APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA DI CUI ALL'ART. 14 DEL D.P.R. N. 380/2001 INERENTE AL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE E AMPLIAMENTO DEL CENTRO SPORTIVO ZODIACO, SITO IN CAPENA, VIA TIBERINA KM 16.800.**

L'anno duemilaventisei il giorno quindici del mese di ottobre alle ore 17:00 si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Straordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica :

Barbetti Roberto	**P**	**EGIDI SANTE**	**P**
PELLICCIA GIANDOMENICO	**P**	**RIZZO PASQUALE**	**P**
CAMPANALE ELVIRA	**A**	**LAURENZI MARIO**	**A**
Betti Francesca	**P**	**BRACCIO GIANFRANCO**	**P**
Casale Alessia	**P**	**CORRADINI ADORNO**	**P**
Alei Rosanna	**P**	**PIETRONZINI MARCO**	**P**
BARBETTI BENIGNO	**P**		

ne risultano presenti n. 11 e assenti n. 2.

Assume la presidenza il CONSIGLIERE RIZZO PASQUALE assistito dal SEGRETARIO COMUNALE Daniele Fusco

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

Immediatamente eseguibile S	Soggetta a controllo N

Ai sensi dell'articolo 73 "Trascrizione integrale della seduta – modalità di pubblicazione" del vigente "Regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale e delle Commissioni consiliari", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20/2013, testuale: "1. La trascrizione integrale della seduta viene stampata, protocollata e conservata ma non allegata alla deliberazione pubblicata. 2. La trascrizione viene inviata ai capigruppo consiliari e può essere oggetto di diritto di accesso". Pertanto, la trascrizione integrale della seduta, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, pur se non materialmente allegata, trasmessa dalla Cedat 85 S.r.l. che si occupa della trascrizione degli interventi, viene conservata in atti con prot. n. 20028 del 16 ottobre 2026.

Il Presidente del Consiglio Comunale, Pasquale RIZZO, introduce il punto iscritto all'o.d.g. ad oggetto "APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA REGOLANTE I RAPPORTI CONTRATTUALI E FINANZIARI PER IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE ED AMPLIAMENTO DEL CENTRO SPORTIVO ZODIACO AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.P.R. N. 380/2001"

Relaziona il Vicesindaco con delega all'urbanistica, Giandomenico Pelliccia.
Alle ore 17,15 prima della votazione esce il Consigliere Comunale, Marco Pietronzini.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:
- la Società Tiberina Resort S.r.l. (C.F./P.IVA 10585221004), con sede in Capena, Via Tiberina n. 34/i, è proprietaria del compendio immobiliare costituente il sedime del Centro Sportivo "Zodiaco", sito in Via Tiberina n. 18 (Località Bivio), identificato al Catasto Terreni al Foglio 21, particella 365,276,265,267;
- il centro sportivo in parola è stato storicamente legittimato mediante la Licenza/Concessione Edilizia originaria n. 57 del 29.08.1978;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40, del 29/09/2022, immediatamente eseguibile, veniva approvato il progetto di riqualificazione e ampliamento del Centro Sportivo "Zodiaco" ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, attestandone il preminente pubblico interesse;

DATO ATTO che:
- il progetto definitivo, asseverato da tecnico abilitato, incaricato della 4S Consulting S.r.l., prevede una precisa ripartizione degli interventi edilizi e volumetrici in funzione della sottozona del piano particolareggiato interessata, e in particolare:
1. In Zona F5 (Parco Privato): realizzazione del nuovo Edificio "F" da adibirsi a spogliatoio e locale comune, nonché installazione della copertura di tre campi da *paddle*;
2. In Zona B1: intervento di ampliamento, in aderenza all'edificio adibito a palestra (Edifico "1"), con realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica isolato adibito a *reception* (Edificio "2");
- le varianti e le opere descritte risultano dotate di regolare autorizzazione paesaggistica ordinaria rilasciata con Determinazione n. 4, dello 04.09.2024, del Responsabile *ad interim* dell'Area tecnica 6 Urbanistica e Assetto del Territorio, prot. n. 16404 del 05/09/2024;
- in esecuzione della deliberazione di G.C. n. 95, del 05/10/2023, la Società attuatrice ha formalizzato il trasferimento gratuito in favore del patrimonio del Comune delle aree *standard* stradali e parcheggi per complessivi mq 448 (identificati al Foglio 21, particelle

734, 726, 727, 728), perfezionato con rogito a ministero del notaio Francesca Bolognesi in data 19/10/2023 (Rep. 1068);

CONSIDERATO che:
- ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 40, del 29/09/2022, nonché della vigente normativa di settore, il rilascio del titolo abilitativo edilizio, in deroga, è subordinato alla formale stipula di una convenzione urbanistica volta a regolare i rapporti normo-contabili tra le parti;
- l'Area Tecnica 6 – Urbanistica e Assetto del Territorio ha predisposto lo schema di convenzione definitivo, inserendo l'obbligo di corresponsione del contributo di urbanizzazione in modo unitario, tuttavia suddiviso in rate semestrali, per trentasei mesi complessivi, gravate da interessi legali; - la stipula della convenzione è condizionata al deposito preventivo di una polizza fideiussoria a prima richiesta, limitata ed esclusiva, a garanzia della rateizzazione finanziaria e delle opere pubbliche di finitura eventualmente ancora da eseguire (cfr. art. 5);

VISTI
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico Edilizia);
- il d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e, in particolare, l'art. 42;
- lo Statuto Comunale;
ACQUISITI i pareri favorevoli di cui agli artt. 49 e 147-bis del D.lgs. n. 267/2000;

Dopo ampio dibattito, con la seguente votazione:
Presenti: dieci;
Favorevoli: dieci;

DELIBERA

1. DI APPROVARE integralmente le premesse narrative, le risultanze catastali e la cronologia dei titoli edilizi concernenti il presente provvedimento;
2. DI APPROVARE lo schema di convenzione urbanistica regolante i rapporti contrattuali, finanziari e realizzativi tra il Comune di Capena e la Tiberina Resort S.r.l. per i lavori di riqualificazione, nuova edificazione e ampliamento volumetrico del Centro Sportivo "Zodiaco" (su porzioni di aree in Zona F5 e Zona B1 del Foglio 21, part. 365,276,265,267), il cui testo è allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integranti e sostanziale, unitamente alla DCC n. 40/2022 e alla Relazione tecnica dell'intervento;
3. DI DARE ATTO che la polizza fideiussoria obbligatoria, a prima richiesta, di cui all'articolo 5 dello schema di convenzione allegato, dovrà essere depositata presso l'Area Tecnica 6 prima della sottoscrizione notarile dell'atto, a totale garanzia della rateizzazione triennale degli oneri finanziari dovuti e delle opere a scomputo, restando esclusa la garanzia sul valore del suolo delle aree standard già trasferite al Comune nel 2023 (particelle 734, 726, 727, 728);
4. DI DEMANDARE al Responsabile dell'Area 6 – Tecnica, Urbanistica, Assetto del Territorio e Patrimonio, arch. Laura Gabrielli, la sottoscrizione dell'atto pubblico di convenzione dinanzi al notaio rogante incaricato dalla parte privata, autorizzandola ad apportare al testo modifiche marginali o refusi materiali che si rendessero necessari in sede di stipula;
5. DISPORRE che tutte le spese di stipula, onorari notarili, imposte di registro, trascrizione e voltura catastale rimangano a totale ed esclusivo carico della Società attuatrice, senza alcun onere di rivalsa verso il Comune;
6. DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000, per l'urgenza di perfezionare la convenzione e consentire l'avvio delle opere di interesse pubblico, con separata votazione.

PARERE: Favorevole in ordine alla Regolarità tecnica

Data: 15-10-2026

Il Responsabile del servizio
F.to Gabrielli Laura

Firmato

PARERE: Favorevole in ordine alla Regolarità contabile

Data: 15-10-2026

Il Responsabile del servizio
F.to CIVICO PATRIZIA

Firmato

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO COMUNALE — **IL CONSIGLIERE**
F.TO **Daniele Fusco** — F.TO **PASQUALE RIZZO**

Il sottoscritto visti gli atti d'ufficio;

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

☑ è stata pubblicata con n. 927 nel sito web istituzionale di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 27-10-2026 al 11-11-2026

☑ È COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Capena lì **27-10-2026** — **IL SEGRETARIO COMUNALE**
Daniele Fusco

Il sottoscritto visti gli atti d'ufficio;

ATTESTA

Che presente deliberazione è divenuta esecutiva il 15-10-2026

☐ Decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione, (art.134 comma 3 del TUEL 267/2000)

☑ Perché dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del Dlgs 267/2000.

Capena lì **15-10-2026** — **IL SEGRETARIO COMUNALE**
F.to Daniele Fusco