

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 11 settembre 2025, n. 789

Comune di Nepi (Vt). Variante al PRG relativa all'individuazione di porzione di area da destinare a "zona produttiva D - sottozona D12 - commerciale direzionale". Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 19.12.2022. Diniego di approvazione.

Oggetto: Comune di Nepi (Vt).

Variante al PRG relativa all'individuazione di porzione di area da destinare a "zona produttiva D – sottozona D12 – commerciale direzionale".

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 19.12.2022.

Diniego di approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore Lavoro, Scuola, Formazione, Ricerca, Merito e Urbanistica;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8 "Trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia di urbanistica e di viabilità, acquedotti e lavori pubblici di interesse regionale e dei relativi personali ed uffici." e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 "Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 "Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n.6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n.1 del 06/09/2002 e successive modificazioni;

VISTO il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BUR n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;

PREMESSO che il Comune di Nepi (Vt) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n. 2808 del 27.05.1986 e di successiva Variante generale approvata con D.G.R. n. 748 del 02.10.2009;

VISTA la deliberazione consiliare n.59 del 19.12.2022, con la quale il Comune di Nepi (Vt) ha adottato la Variante al P.R.G. in oggetto;

CONSIDERATO CHE gli atti relativi all'intervento in questione, sono stati sottoposti, ai sensi della legge regionale n. 36/87, all'esame dell'Area Urbanistica, Copianificazione e programmazione Negoziata: Province laziali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare;

VISTA la relazione prot. n. 730303 del 15.07.2025, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante, con la quale la Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare - Area Urbanistica, Copianificazione e programmazione Negoziata: Province laziali ha espresso ***“PARERE NON FAVOREVOLE alla Variante al P.R.G. relativa all’individuazione di porzione di area da destinate a “zona produttiva D- sottozona D12 – commerciale direzionale” redatta ai sensi dell’Art. 4, comma 5 L.R. n. 36/87 e adottata dal Comune di Nepi con Del. di C.C. n. 59 del 19.12.2022”***, con le considerazioni nella relazione stessa riportate;

RITENUTO di condividere e fare propria la relazione prot. n. 730303 del 15.07.2025 della sopra citata Area Urbanistica e Copianificazione che forma parte integrante della presente deliberazione alla quale si allega;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale;

DELIBERA

per i motivi espressi in premessa, che si richiamano integralmente, di denegare l’approvazione della Variante al P.R.G. relativa all’individuazione di porzione di area da destinate a “zona produttiva D- sottozona D12 – commerciale direzionale” redatta ai sensi dell’Art. 4, comma 5 L.R. n. 36/87 e adottata dal Comune di Nepi con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 19.12.2022, per i motivi riportati nella relazione istruttoria prot. n. 730303 del 15.07.2025 della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare - Area Urbanistica, Copianificazione e programmazione Negoziata: Province laziali, che costituisce parte integrante della presente deliberazione.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.I.0730303.15-07-2025



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE
**Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata:
Province laziali**

Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative,
Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare
Ufficio di Staff del Direttore "Coordinamento
Urbanistico e Conferenze di Servizi"

Oggetto: Comune di Nepi.
Variante al P.R.G. relativa all'individuazione di porzione di area da destinate a "zona
produttiva D- sottozona D12 – commerciale direzionale".
Art. 4, comma 5 L.R. n. 36/87.
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 19.12.2022.

Si invia per il prosieguo dell'iter approvativo ai sensi dell'art. 4 della LR 36/1987, la relazione
istruttoria della scrivente Area, precisando che la relativa documentazione progettuale è quella
acquisita al protocollo regionale sia con n. 1457373/2024 che con n. 0375139/2025.

Il Funzionario
Ing. Roberto Pacioni



Per il Dirigente
Il Direttore
Ing. Emanuele Calcagni



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE
Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata:
Province laziali

Oggetto: Comune di Nepi (VT).
Variante al P.R.G. relativa all'individuazione di porzione di area da destinata a "zona produttiva D- sottozona D12 – commerciale direzionale".
Art. 4, comma 5 L.R. n. 36/87.
D.C.C. n. 59 del 19.12.2022.
Relazione istruttoria e parere del settore tecnico.

Premesso

Con nota prot. 1474097 del 29/11/2024, l'Ufficio di Staff del Direttore "Coordinamento Urbanistico e Conferenze di Servizi", ha trasmesso alla scrivente Area " ... per il seguito di competenza, la pratica in oggetto segnalando che gli elaborati regolarizzati con l'apposizione delle firme di rito sono quelli acquisiti con prot. n. 1457373 del 26.11. u.s.".

Con nota prot. 0207413 del 18/02/2025, la scrivente Area ha formulato al Comune di Nepi una richiesta di chiarimenti e integrazioni.

Con nota prot. 6367 del 27/03/2025, acquisita nella stessa data al protocollo regionale con n. 0374922, il Comune di Nepi ha trasmesso, esclusivamente alla scrivente Area, la documentazione relativa alla Variante di parziale declassamento ai sensi dell'art. 6 bis della L.R. 36/87.

Con nota prot. 6370 del 27/03/2025, acquisita nella stessa data al protocollo regionale con n. 0375139, il Comune di Nepi ha fornito un parziale riscontro alla richiesta formulata dalla scrivente Area.

Con nota prot. 0455279 del 18/04/2025, la scrivente Area ha formulato una serie di considerazioni sui riscontri pervenuti.

Riferimenti normativi

VISTA la Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942;

VISTO il Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004;

VISTA la Delibera di Consiglio regionale n.5 del 21/4/2021, con la quale è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale;

VISTA la Legge Regionale n. 36 del 02/07/1998;

VISTA la Legge Regionale n. 24 del 06/07/1998;

VISTO il PRG del Comune di Nepi approvato con Del. di G.R. n. 2808 del 27/05/1986 e la Variante Generale al PRG approvata con Del. di G.R. n. 748 del 02/10/2009;

Vista la Del. di C.C. n. 59 del 19/12/2022 di adozione della Variante al PRG in oggetto.



REGIONE LAZIO

Documentazione trasmessa alla Regione ed acquisita al prot. reg. ai nn. 1457373 del 26/11/2024 e 0375139 del 27/03/2025.

- Attestato del Segretario Comunale di pubblicazione della Del. di C.C. n. 59 del 19/12/2022;
- Attestazione in merito agli usi civici del Responsabile del Settore 7° “Lavori Pubblici Patrimonio e Manutenzioni” del Comune;
- Del. di C.C. n. 59 del 19/12/2022 di adozione della Variante al PRG;
- Determinazione n. G06238 del 10/05/2023 della Direzione regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo relativa al Parere ai sensi dell’art. 89 del DPR 380/2001.
- Determinazione n. G13410 del 10/10/2024 della Direzione regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare di esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. 152/2006.
- Elaborato n. 01 “Stralci planimetrici PRG vigente e catastale con porzione di area da destinare a zona omogenea D12 e tabelle”.
- Elaborato n. 02 “Relazione tecnico illustrativa”.
- Elaborato n. 03 “Norme tecniche di attuazione integrative”.
- Elaborato n. 04 “Documentazione fotografica”.
- Dichiarazione ai sensi dell’art. 47 del DPR n. 445/2000 del progettista incaricato *in luogo del parere igienico sanitario della competente Azienda Sanitaria Locale*.
- Nota con chiarimenti e integrazioni del progettista incaricato.
- Elaborato n. 01 “Stralci planimetrici PRG vigente, situazione urbanistica di cui all’osservazione presentata dalla Fioretto Immobiliare ai sensi Art. 9 L. n° 1150 del 1942 e s.m.i., catastale con vigente previsione urbanistica e con individuazione della nuova porzione di area da destinare a zona omogenea D12a”.
- Elaborato n. 02 “Ipotesi tipologico – Dimensionale esercizio commerciale anche con media struttura di vendita con dinamica accesso/uscita veicolare e accorgimenti attuativi di sostenibilità urbanistica”.
- Elaborato n. 03 “Schema planimetrico sistema fognario di allontanamento acque in linea con la sostenibilità urbanistica”.
- Elaborato n. 04 Relazione tecnica a supporto del parere igienico–sanitario e della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione di progetto) in luogo del parere igienico sanitario della competente ASL.
- Norme tecniche di attuazione integrative aggiornate.
- Stralcio NTA del vigente PRG approvato con la Del. di G.R.L. 2 Ottobre 2009 n. 748 e confermate dalla Variante al PRG adottata con D.C.C. n. 22 del 21.06.2021.

La verifica di assoggettabilità a VAS

Con la Determinazione n. G13410 del 10/10/2024 dell’Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica della Direzione regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare è stata disposta l’esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. 152/2006, con raccomandazioni ai sensi dell’art. 12 co. 3 bis, del D. Lgs. n. 152 del 2006, della Variante in oggetto.

La verifica della insussistenza di gravami di uso civico

Attestazione del 14/06/2023 del Responsabile del Settore 7° “Lavori Pubblici Patrimonio e Manutenzioni” del Comune di Nepi che, *“sulla base dei documenti attualmente in possesso dal Comune di Nepi, le particelle 1461, 843, 846 del foglio 15 non risultano gravate da diritti civici e non ricadono nel demanio civico”*



REGIONE LAZIO

I pareri ottenuti

Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/1999 dell'Area Tutela del Territorio, della Direzione regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo della Regione Lazio, Determinazione n. G06238 del 03/05/2023.

PREMESSO

La procedura adottata

Con nota trasmessa via PEC ed assunta al protocollo del Comune di Nepi con il n. 0017572 del 03/08/2022, la *Fioretto Immobiliare S.r.l.* nella persona del legale rappresentante, Sig. Marco Patrizi, nella qualità di proprietaria dei terreni interessati, ha richiesto la Variante al P.R.G. vigente di **INDIVIDUAZIONE DI PORZIONE DI AREA DA DESTINARE A ZONA PRODUTTIVA D - SOTTOZONA D12 – COMMERCIALE DIREZIONALE IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE** ai sensi dell'art. 4 co. 5 L.R. 02.07.1987 n. 36 e s.m.i.

Con Del. di C.C. n. 59 del 19/12/2022 il Comune di Nepi:
premessi tra l'altro che:

- la Società *Fioretto Immobiliare* ... è attualmente proprietaria di terreni ubicati nel Comune di Nepi, urbanisticamente destinati e distinti in catasto come segue:
- a destinazione produttiva ... per complessivi mq 3.070 ricadenti nella Zona D12- Commerciale Direzionale prevista dal vigente PRG e dalla variante adottata con D.C.C. n.22 del 21.06.2021;
- a destinazione Agricola ... per complessivi mq 4.746 ricadenti nella Zona E Agricola distinta nella Sottozona E1- Agricola normale ad elevato frazionamento e nella Sottozona E2 Agricola normale di pregio ambientale ad elevato frazionamento, prevista dal vigente PRG e dalla variante adottata con D.C.C. n.22 del 21.06.2021;
- ...
- VISTA la D.C.C. n. del VARIANTE AL P.R.G. DI MODIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA CON DECLASSAMENTO DA ZONA D12- COMMERCIALE DIREZIONALE A ZONA OMOGENEA E - Sottozona Agricola E1.- Normale ad elevato frazionamento e Sottozona agricola E2 Normale di pregio ambientale ad elevato frazionamento - ADOZIONE ai sensi dell'art.6 bis commi 1, 3 e 4 della L.R. 2.07.1987 n. 36 e s.m.i.

ha, tra l'altro:

- adottato la proposta di Variante al PRG in oggetto ai sensi dell'Art. 4 co. 5 della LR 36/1987;
- ...
- dato atto che l'adozione della presente deliberazione comporta variante non sostanziale al vigente Piano Urbanistico comunale generale approvato con la D.G.R. 2 Ottobre 2009 n. 748 e alle successive varianti puntuali adottate con la D.C.C. n. 22 del 21.06.2021 risultando, peraltro, in linea con la osservazione n. 6 presentata e accolta con la D.C. C. n. 46 del 05.11.2021 – variante al PRG adottata con la D.C.C. n. 22 del 21.06.2021 Presa Atto- controdeduzioni sulle osservazioni presentate nei termini di legge;
- dato atto che la Variante in oggetto correlata con la precedente procedura di declassamento della porzione di terreno destinata a Zona D12- Commerciale direzionale già avviata e adottata con altro e distinto provvedimento, non determina incremento del carico urbanistico ...

La Del. di C.C. n. 59 del 19/12/2022 di adozione della Variante in oggetto, come Attestato dal Segretario Comunale, è stata pubblicata all'Albo Pretorio dall'24 GENNAIO 2023 al 23 FEBBRAIO 2023 e che alla data del 23 febbraio 2023, trenta giorni dopo tale pubblicazione, al protocollo non sono pervenute osservazioni.



REGIONE LAZIO

Previsioni di PRG e stato di attuazione

Il Comune di Nepi è dotato di Variante Generale al PRG approvata con Del. di G.R. n. 748 del 02/10/2009 e di Variante puntuale al PRG adottata con Del. di C.C. n. 22 del 21/06/2021 che classificano l'area della Variante in oggetto in Zona E Agricola – Sottozona E1 –Agricola normale ad elevato frazionamento.

Nella Relazione tecnico illustrativa si dichiara, tra l'altro che *“Allo stato attuale ... il terreno risulta incolto ed è attraversato dalla palificazione di una linea elettrica che dovrà essere spostata e/o interrata previa richiesta all' ENEL.”*

Localizzazione

Nella già citata Relazione si afferma inoltre che *“Il terreno interessato dalla nuova individuazione, confinante con la ex SS 311 Nepesina, risulta ad una quota prevalentemente pianeggiante e decrescente verso ovest.*

Vi si accede dall'ingresso che attualmente serve la zona produttiva D12 – Commerciale Direzionale...”

CONSIDERATO

Obiettivi

La Soc. FIORETTO IMMOBILIARE SRL è attualmente proprietaria di terreni aventi destinazione produttiva e destinazione agricola.

La stessa società nella Relazione Tecnico illustrativa afferma che *“Allo stato urbanistico previsionale vigente e adottato, in base alla conformazione, alla edificazione della intera sottozona D12 interessata e al regime catastale di proprietà, risulta alquanto difficoltoso utilizzare la intera potenzialità edificatoria prevista...”*

In linea con la Osservazione presentata e accolta dalla Soc. Fioretto Immobiliare contestualmente alla presente iniziativa (con Del. di C.C. n. 46 del 05/11/2021 di presa d'atto delle controdeduzioni formulate a seguito dell'adozione della Variante puntuale al PRG avvenuta con Del. di C.C. n. 22 del 21/06/2021, Variante che però non risulta essere mai stata trasmessa a questa Direzione per la sua approvazione), ... è stata presentata ... anche la procedura di modifica della destinazione urbanistica per il declassamento... a zona Agricola dei terreni aventi destinazione produttiva, dichiarando inoltre che, non varierebbe, comunque, il carico complessivo di natura produttiva insediativo della intera sottozona”

Dati generali della Variante al PRG e Norme Tecniche di Attuazione integrative

La Variante in oggetto prevede di destinare l'area a Zona produttiva D – Nuova Sottozona D12a – Commerciale Direzionale.

Nella Relazione tecnico illustrativa si dichiara che con la Variante in oggetto si intende applicare alla nuova Sottozona *“gli stessi parametri urbanistici dettati ... dall'Art. 15 – Zona “D” PRODUTTIVE delle vigenti NTA comunali ...con la sola variazione dell' $I_f = 1,4027449$ ridotto al fine di mantenere lo stesso vigente carico insediativo”*.

Ciò è giustificato in quanto si fa riferimento al *“declassamento urbanistico della Zona produttiva in Zona Agricola ... (N.B.: procedura correlata avviata ai sensi dell'art. 6 bis commi 1,3 e 4 della L.R. 36/1987 e s.m.i.) che darebbe luogo ... ad una diminuzione della cubatura produttiva realizzabile pari a mc 2.964.*

Alla nuova Sottozona D12 Commerciale direzionale ... è stata assegnata la stessa cubatura di mc 2.964 che, sommati a quella della Sottozona D12 – Commerciale direzionale vigente, pari a mc 3.176 ...



**REGIONE
LAZIO**

in totale da luogo sempre ad una cubatura di mc 6.140 che, non varia, comunque, il carico complessivo di natura produttiva insediativo della intera sottozona”.

NUOVA PORZIONE DI SUPERFICIE "D12" COMMERCIALE DIREZIONALE INDIVIDUATA	
Art. 4 co. 5 L.R. 02.07.1987 N° 36 E s.m.i.	
Foglio 15	Part.IIa 1461/P=mq 1.885,00 Part.IIa 843/P=mq 64,00 Part.IIa 846=mq 164,00
	VOLUME EDIFICABILE SENZA INCREMENTARE IL PESO INSEDIATIVO COMMERCIALE DIREZIONALE ff = 1,40274491244 mc/mq mc
	SOMMANO mq 2.113,00
	2.964,00

**VERIFICA STANDARD 1444/68 E PARCHEGGI PERTINENZIALI L.R. 22/2019 E REGOLAMENTO DI
ATTUAZIONE 11.08.2022 N.10
DELLA IPOTESI TIPOLOGICO-DIMENSIONALE SOPRA FORMULATA**

P.T. -Attività di media Struttura commerciale mq 922,32

Sup. di Vendita (convenzionale stimata) come da N.T.A.= mq 922,32x 0,80= mq 737,85

Sup. complementare(convenzionale Stimata) come da N.T.A. = mq 922,32 x 0,20= mq 184,46

P.1°- Attività/esercizi di vicinato e uffici direzionali = mq 700,00

SUPERFICIE A STANDARD D.M. 1444/1968

Superficie lorda comm.le/direz.le = mq (922,32 +mq 700,00)= mq 1.622,32

Art. 5 D.M. mq 1.622,32 x 0,80= mq 1.297,85 di cui

50% = da lasciare a Parcheggio pari a Mq 648,92

50% = da lasciare per altri servizi pari a Mq 648,92

SUPERFICIE PERTINENZIALE A PARCHEGGIO L.R. 22/2019

Media struttura 737,85 x 1 mq/mq di Sup. vendita = mq 737,85

184 x 0,5 mq/mq di Sup.complem.= mq 92,23

Esercizio Vicinato (150,00x 2)= mq 300 x 0,5 mq/mq = mq 150,00

=====

Sommano mq 980,08

VERIFICA

STANDARD D.M. 1444/68

Altri Servizi = AS1 mq 357 + AS2 mq 350= 707 mq

Mq 707 maggiore di mq 648,92

Parccheggio = P2 mq 352+ P3 mq 370 =mq 722,00

Mq 722 maggiore di mq 648,92

PARCHEGGI PERTINENZIALI L.R. 22/2019

P4 mq 873mq + P1 mq 230 = mq 1.103,00 maggiore di mq 980,08



REGIONE LAZIO

“... Inoltre, per detta zona, è stata formulata una normativa integrativa per la Sottozona D12 per consentire la edificazione della tipologia dell'esercizio/attività definita di Media Struttura di vendita di cui al punto 2) lett. b) della L.R. 18.11.1990 n. 33 e s.m.i.”.

Dall'elaborato denominato “Norme Tecniche di Attuazione integrative aggiornate a seguito chiarimenti ...”, si estrapola in particolare quanto segue:

Parcheggi pubblici : I parcheggi pubblici sono localizzati su aree di proprietà private vincolate all'uso pubblico, eventualmente, anche a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto...

Superficie di Vendita (SV) = 80 % della SL (Superficie Lorda)

Superficie a spazi Utili complementari ai commerciali (SU) = 20% della SL (Superficie Lorda) ...

La dotazione dei parcheggi pertinenziali per la nuova destinazione Commerciale per medie attività, è dimensionata ai sensi della L.R. 06.11.2019 n.22 e ss.mm.ii. e al Regolamento 11 Agosto 2022 , n.10 e ss.mm.ii. , ed è precisata in sede di richiesta del titolo abilitativo, in relazione al progetto definitivo...

L'intervento attuativo con il rilascio diretto del relativo titolo abilitativo (P.d.C.) resta subordinato al rispetto degli standard pubblici di legge e alla realizzazione/completamento delle necessarie e connesse opere di urbanizzazione, attraverso atto d'obbligo...

Aspetti paesaggistici

Sotto il profilo paesaggistico il Comune di Nepi è sottoposto alla disciplina paesaggistica prevista dal PTPR approvato con Delibera di Consiglio regionale n. 5 del 21/4/2021.

In merito agli aspetti paesaggistici, dalla visione della Tav. B n. 14 del PTPR approvato e vigente, si evince l'assenza di “Beni paesaggistici” nell'area in oggetto.

Le norme di tutela sul paesaggio, individuate nella Tav. A n. 14 del PTPR “Sistemi e Ambiti del Paesaggio” individuano l'area in esame nel contesto del “Paesaggio agrario di continuità”, la cui tutela è normata dall'art. 27 delle NTA del PTPR, tuttavia l'assenza di vincoli dichiarativi e di diritti civici che interessino l'area non rendono prescrittive tali norme.

Analisi

Facendo seguito al ricevimento dell'istanza in oggetto, la scrivente Area ha formulato, con nota prot. 0207413 del 18/02/2025, una richiesta di chiarimenti e integrazioni, evidenziando in premessa, tra l'altro quanto segue:

... i due procedimenti richiamati nella documentazione progettuale (di parziale declassamento e di nuova parziale individuazione commerciale) sono correlati ... l'eventuale mancata approvazione di un procedimento non dovrebbe avere alcuna influenza sull'altro. Per quanto sopra esposto la scrivente Area, pur esprimendosi in questa sede esclusivamente sulla proposta relativa alla porzione di territorio ... interessata dalla richiesta di variante ai sensi dell'art. 4 co. 5 della L.R. 36/1987 da zona E1 agricola normale ad alto frazionamento” a zona D12 commerciale direzionale ... ritiene auspicabile unificare i due procedimenti”.

A tal riguarda si rileva che, viceversa, l'istanza trasmessa, è relativa esclusivamente alla Variante ai sensi dell'art. 4 co. 5 della L.R. 36/87 in oggetto e che non risulta acquisita dalla scrivente Area alcuna istanza relativa alla connessa variante di parziale declassamento ...

A seguito della suddetta richiesta sono pervenute i seguenti riscontri:

- con nota prot. 6367 del 27/03/2025, acquisita nella stessa data al protocollo regionale con n. 0374922, Codesto Comune ha trasmesso, unicamente alla scrivente Area, la documentazione relativa alla Variante di parziale declassamento ai sensi dell'art. 6 bis della L.R. 36/87 allegando



**REGIONE
LAZIO**

esclusivamente: la delibera di adozione n. 58 del 19/12/2022, la Tav. 01 – Elaborato grafico, la Tav. 02 – Relazione Tecnico illustrativa, la Tav. 03 – Documentazione fotografica;

- con nota prot. 6370 del 27/03/2025, acquisita nella stessa data al protocollo regionale con n. 0375139, Codesto Comune ha fornito un parziale riscontro alla richiesta formulata dalla scrivente area, trasmettendo, per completezza, la documentazione predisposta dal tecnico incaricato, tra la quale una nota di riscontro nella quale, in merito alla correlazione tra i due procedimenti, si dichiara: *Circa la correlazione dei due procedimenti urbanistici, riguardanti : la Individuazione di nuova porzione Commerciale-Direzionale D12a e il Declassamento della porzione di Sottozona D12 a zona Agricola E; con la presente, si evidenzia che, gli stessi, in sede procedurale, sono stati avviati contestualmente, risultando oggetto di due distinti atti deliberativi di adozione avvenuti nello stesso Consiglio Comunale ; e questo, proprio perché fanno riferimento, a due differenti articoli della L.R. 36/87 e ss. mm. ii. , ovvero,: all'art. 4 co. 5 e all'art. 6 bis commi 1,3,4 salvo altri. Di conseguenza, la correlazione dei due procedimenti, è intrinsecamente connessa con il loro regolare, contestuale, attivato iter procedimentale da parte della Amministrazione comunale ... con i pareri della Direzione Regionale Urbanistica, possono, parimenti, trovare completamento procedurale, in modo "unificato", sempre autonomamente e con le eventuali prescrizioni del caso, (sulla base del supporto documentale espletato, chiarito e integrato ad oggi, in particolar modo, per la Variante di nuova individuazione); proprio con la priorità assegnata e attivata dalla stessa Amministrazione comunale, con le due iniziali e distinte delibere di adozione, nonché, con la richiesta con trasmissione atti, dello stesso Ente comunale, alla Direzione Regionale, a perfezionamento procedurale, anche per la approvazione della Variante di declassamento.*

Con nota prot. 0455279 del 18/04/2025, premesso che in relazione a quanto sopra riportato in merito ai differenti articoli della L.R. 36/87 citati, si è fatto presente che gli stessi (art. 4, comma 5 e art. 6 bis), sostanzialmente rimandano all'applicazione del procedimento di approvazione di cui all'art. 4, commi 2 e 3, per diverse tipologie di Varianti urbanistiche, sono state formulate le seguenti considerazioni:

Tutto ciò premesso, considerato che Codesto Comune, malgrado la dichiarata correlazione tra le due Varianti adottate, ha ritenuto di voler procedere in autonomia con l'istanza relativa al procedimento in oggetto, con la presente si evidenziano le seguenti carenze in merito ai riscontri forniti a seguito della richiesta di chiarimenti e integrazioni formulata dalla scrivente Area.

In merito alla sostenibilità urbanistica della sola Variante in oggetto, indirettamente sostenuta anche in ragione del proposto declassamento a zona agricola mediante correlato procedimento, si evidenzia che Codesto Comune si è limitato a rimandare alla relazione del tecnico incaricato e a richiamare la Determina regionale di esclusione dall'assoggettabilità a VAS.

A tal riguardo, si evidenzia che il tecnico incaricato ha dichiarato, tra l'altro, che non si rileva "un sostanziale nuovo consumo di suolo", affermazione che, prendendo in esame esclusivamente la Variante in esame, non risulta condivisibile, anche alla luce di quanto documentato nell'elaborato n° 04 "Documentazione fotografica" relativa allo stato di fatto dell'area in esame. Inoltre anche l'affermazione per cui l'intervento non comporterebbe "un incremento del vigente peso urbanistico insediativo commerciale-direzionale", è subordinata alla premessa: "nella conformazione generale", che evidentemente tiene in considerazione anche "il parallelo procedimento di declassamento a zona E- Agricola".

Non risulta d'altra parte attinente alla verifica di sostenibilità urbanistica il richiamo alla Determina regionale di esclusione dall'assoggettabilità a VAS, visto che tra le raccomandazioni formulate nella relazione istruttoria allegata vi è proprio riportato che "Nelle successive fasi approvative dovranno essere forniti i chiarimenti di carattere urbanistico richiesti dall'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali".



REGIONE LAZIO

E' evidente, pertanto che, in assenza di ulteriori argomentazioni da parte di Codesto Comune in merito alla sostenibilità urbanistica, non può che rilevarsi che la sola proposta di Variante in esame comporta consumo di suolo ed un incremento del peso urbanistico insediativo produttivo che, allo stato attuale, non risulta esattamente quantificabile, visto il mancato riscontro alla richiesta formulata dalla scrivente Area di trasmettere le NTA relative alla zona EI, attuale destinazione dell'area secondo le previsioni sia del PRG vigente che della Variante puntuale al PRG adottata con Del. di C.C. n. 22 del 21/06/2021.

Si rileva inoltre che, come già evidenziato in ambito di verifica di assoggettabilità a VAS, la documentazione progettuale prodotta non può essere considerata esauriente a livello di Piano attuativo/Programma urbanistico mentre l'attuazione della Variante in oggetto dovrà avvenire mediante intervento indiretto, nell'ambito del quale andranno anche individuate le aree da destinare al soddisfacimento degli standard pubblici ai sensi del DM 1444/1968; si ricorda a tal proposito che tali aree dovranno essere cedute al Comune di Nepi, accessibili da viabilità pubblica ed effettivamente utilizzabili per le diverse funzioni attribuite.

Inoltre si rileva che a fronte della richiesta di informazioni circa l'acquisizione del parere igienico sanitario da parte della ASL competente è stata trasmessa esclusivamente una Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta dal tecnico incaricato ai sensi dell'art. 20, comma 1, del DPR 380/2001, relativo ai procedimenti per il rilascio del P di C.

Considerato quanto sopra esposto, con la presente si chiede di inoltrare un esauriente riscontro alla richiesta di chiarimenti e integrazioni già formulata dalla scrivente Area entro 30 giorni dal ricevimento della presente, in assenza del quale non potrà in ogni caso ritenersi favorevole il parere di competenza, né intendersi approvata per decadenza dei termini di legge la deliberazione regionale prevista dal comma 2 dell'art. 4 della L.R. 36/87.

In merito all'invio della documentazione relativa alla connessa Variante di declassamento ai sensi dell'art. 6 bis, per la quale, come detto in precedenza, si applica la procedura di cui all'art. 4, commi 2 e 3 della stessa L.R. 36/87, si precisa che l'istruttoria della suddetta Variante da parte della scrivente Area potrà avere avvio solo a seguito del completamento dell'esame della relativa istanza da parte dell'Ufficio di Staff della scrivente Direzione, al quale dovrà essere inoltrata formalmente, unitamente alla documentazione completa di tutti gli atti ed elaborati necessari e previsti dalla normativa vigente.

Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto, preso atto che è trascorso il termine indicato nella suddetta nota prot. 0455279 del 18/04/2025 senza che sia pervenuto da parte del Comune di Nepi alcun riscontro, la scrivente Direzione regionale ritiene che la Variante al PRG in esame non sia ammissibile sotto il profilo urbanistico ed è pertanto dell'avviso che sussistano motivi ostativi alla sua approvazione, in quanto la sola proposta di Variante in esame comporta consumo di suolo ed un incremento del peso urbanistico insediativo produttivo che, allo stato attuale, non risulta peraltro esattamente quantificabile, visto il mancato riscontro alla richiesta formulata dalla scrivente Area di trasmettere le NTA relative alla zona EI, attuale destinazione dell'area secondo le previsioni sia del PRG vigente che della Variante puntuale al PRG adottata con Del. di C.C. n. 22 del 21/06/2021.

Si rileva inoltre che, come già evidenziato in ambito di verifica di assoggettabilità a VAS, la documentazione progettuale prodotta non può essere considerata esauriente a livello di Piano attuativo/Programma urbanistico mentre l'attuazione della Variante in oggetto dovrà avvenire mediante intervento indiretto, nell'ambito del quale andranno anche individuate le aree da destinare al soddisfacimento degli standard pubblici ai sensi del DM 1444/1968; si ricorda a tal proposito che tali aree dovranno essere cedute al Comune di Nepi, accessibili da viabilità pubblica ed effettivamente utilizzabili per le diverse funzioni attribuite.



**REGIONE
LAZIO**

Inoltre si rileva che a fronte della richiesta di informazioni circa l'acquisizione del parere igienico sanitario da parte della ASL competente è stata trasmessa esclusivamente una Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta dal tecnico incaricato ai sensi dell'art. 20, comma 1, del DPR 380/2001, relativo ai procedimenti per il rilascio del P di C.

Si evidenzia infine che non risulta allo stato essere stata acquisita da parte dell'Ufficio di Staff della scrivente Direzione neanche la *documentazione completa di tutti gli atti ed elaborati necessari e previsti dalla normativa vigente* riguardante la connessa Variante di declassamento ai sensi dell'art. 6 bis, relativamente alla quale la scrivente Area, nella Richiesta di chiarimenti e integrazioni prot. 0207413 del 18/02/2025, aveva rilevato che *sulle aree per le quali si propone il declassamento da zona "D" – produttiva – sottozona D12 – commerciale direzionale a zona agricola "E" risultano presenti manufatti, dichiarati essere stati realizzati in data anteriore al 1967, attualmente "... vetusti e in un avanzato stato di degrado conservativo per i quali sarebbe prevista la demolizione lasciando spazio edificatorio ad un corpo di fabbrica unico, in linea con le altre tipologie della zona, in applicazione degli Indici fondiari vigenti e previsto (If= 2 mc/mq e If=1,4027449/244 con la integrazione delle N.T.A.) ..."* da cui conseguirebbero evidenti limitazioni all'uso effettivamente agricolo della relativa area.

Questa Direzione esprime pertanto

PARERE NON FAVOREVOLE

alla Variante al P.R.G. relativa all'individuazione di porzione di area da destinata a "zona produttiva D- sottozona D12 – commerciale direzionale" redatta ai sensi dell'Art. 4, comma 5 L.R. n. 36/87 e adottata dal Comune di Nepi con Del. di C.C. n. 59 del 19.12.2022, con le considerazioni sopra riportate.

Il Funzionario
Ing. Roberto Pacioni



Per il Dirigente
Il Direttore
Ing. Emanuele Calcagni

