

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 26 febbraio 2026, n. 98

Comune di Monte San Giovanni Campano (Fr). Variante urbanistica semplificata al Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell'art. 6bis della L.R. 36/87, da "Zona F3 - Zone per attrezzature sportive a Zona per l'istruzione F1" dell'area interessata dalla realizzazione dell'opera denominata "Realizzazione di un Asilo Nido unico comunale in località Mastrazze". Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30.09.2023. Approvazione con prescrizioni e condizioni.

OGGETTO: Comune di Monte San Giovanni Campano (Fr).
Variante urbanistica semplificata al Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell'art. 6bis della L.R. 36/87, da "Zona F3 – Zone per attrezzature sportive a Zona per l'istruzione F1" dell'area interessata dalla realizzazione dell'opera denominata "Realizzazione di un Asilo Nido unico comunale in località Mastrazze".
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30.09.2023.
Approvazione con prescrizioni e condizioni.

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 del 6 settembre 2002, n. 1 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 Monte San Giovanni Campano è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R n. 814 del 22.10.2009;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 30.09.2023 con la quale il Comune di Monte San Giovanni Campano ha adottato la Variante urbanistica in oggetto;

VISTA la nota con la quale il Responsabile del Servizio LL.PP. Contratti e Finanziamenti del Comune di Monte San Giovanni Campano ha dichiarato che, a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono pervenute osservazioni né opposizioni;

VISTA la nota prot. n. 69242 del 03.11.2023 con la quale la ASL Frosinone ha espresso “*Parere igienico sanitario favorevole al progetto relativo alla Realizzazione asilo nido unico comunale in località Mastrazze a condizione che vengano scrupolosamente rispettati i dettami contenuti nella normativa di riferimento in materia di:*

- *Eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici – D.P.R. 503 del 1996;*
- *Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica ai fini del superamento e dell’eliminazione delle barriere architettoniche – D.M. 236 del 14.06.1989;*
- *Edilizia Scolastica ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica – D.M. 18.12.1975;*
- *Disposizioni relative al sistema integrato di educazione e istruzione per l’infanzia – Legge Regionale n. 7 del 05.08.2020;*
- *Attuazione e integrazione della Legge Regionale n. 7 del 05.08.2020 – Regolamento Regione Lazio n. 12 del 16.07.2021;*

VISTA la determinazione n. G16043 del 30.11.2023 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Lavori pubblici, Stazione unica appalti, Risorse idriche e Difesa del suolo ha determinato “*di esprimere parere favorevole ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 2649/1999, per l’Approvazione del progetto di “Realizzazione asilo nido unico comunale in località Mastrazze” nel comune di Monte San Giovanni Campano in variante al P.R.G. con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell’atto d’approvazione dello Strumento Urbanistico:*

1. *Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica, con particolare attenzione agli approfondimenti riportati nel paragrafo “12 – classe di idoneità territoriale” della relazione geologica, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;*
2. *Il nuovo edificio dovrà essere progettato secondo le risultanze degli studi di RSL;*
3. *Le nuove aree di edificazione dovranno essere realizzate seguendo le “Linee Guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali” della D.G.R. n. 117 del 24 marzo 2020;*
4. *Dovrà essere realizzata un’idonea rete di drenaggio delle acque meteoriche per evitare fenomeni di erosione e impaludamento ed evitare il ruscellamento verso la viabilità già esistente;*
5. *I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell’indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati ed essere eseguite prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e al di sotto di ogni singola edificazione. Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni, allo studio di RSL e dell’eventuale livello della falda, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo;*
6. *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d’arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l’utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;*

7. *Siano adottate opere di sostegno provvisoria, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;*
8. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;*
9. *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni;*
10. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente;*
11. *Qualora si eseguano perforazioni oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata e Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge.*
12. *Per la mitigazione a verde siano messi a dimora esemplari di specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stagionali e con la destinazione del sito di intervento. Siano preferenzialmente utilizzate specie autoctone, reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale.*
13. *Non siano utilizzate specie alloctone invasive (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e invasiva delle Regioni di Italia" Celesti et al. 2010 consultabile on-line: né specie nocive e a rischio allergico.*
14. *Sia posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo accumulandolo in spessori modesti in maniera tale da evitare compattamenti eccessivi e mantenerlo, con tecniche idonee, umido e ben drenato.*
15. *In fase attuativa sia redatto un piano operativo che definisca le specie da utilizzare per la sistemazione del verde, individui le modalità di messa a dimora e le cure colturali necessarie.”;*

VISTA la nota, trasmessa dal Comune di Monte San Giovanni Campano con nota prot. 15654 del 11.09.2025 all'Autorità regionale competente in materia di VAS, con la quale l'Amministrazione comunale ha dichiarato *“che la Variante in oggetto non comporta una modifica sostanziale del vigente P.R.G. del Comune di Monte San Giovanni Campano e, pertanto, ai sensi di quanto contenuto al punto 1.3.5 lettera g) dell'allegato “Disposizioni operative in merito alle procedure di VAS” della D.G.R. 5 marzo 2010, n. 169, combinato con il disposto dall'art. 6, comma 12, del D.Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152, non necessita dell'attuazione delle procedure di V.A.S.”;*

VISTA la nota prot. n. 251 del 08.01.2026 con la quale il Responsabile del Servizio Urbanistica e Ambiente del Comune di Monte San Giovanni Campano ha attestato *“che l'immobile distinto in catasto al: Foglio 23 Mappale 898 non è gravato da Usi Civici”;*

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 istruttoria prot. n. 71657 del 23.01.2026, 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 FAVOREVOLE alla Variante Urbanistica semplificata al P.R.G. vigente ai sensi dell’art. 6bis L.R. 36/87 denominata “Realizzazione Asilo Nido unico comunale in località Mastrazze” relativa ad un’area distinta al Catasto al Foglio 23 particella 898 di superficie pari a 5.781 mq adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 30.09.2023 dal Comune di Monte San Giovanni Campano ai sensi dell’art. 6bis della L.R. n. 36/1987... a condizione che vengano recepite e rispettate tutte le prescrizioni contenute nei pareri rilasciati e presenti agli atti”*;

RITENUTO di condividere e fare propria la relazione prot. n. 71657 del 23.01.2026 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 approvare la Variante urbanistica semplificata al Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell’art. 6bis della L.R. 36/87, da “Zona F3 – Zone per attrezzature sportive a Zona per l’istruzione F1” dell’area interessata dalla realizzazione dell’opera denominata “Realizzazione di un Asilo Nido unico comunale in località Mastrazze” adottata dal Comune di Monte San Giovanni Campano con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30.09.2023, per i motivi e le condizioni riportati nella relazione istruttoria prot. n. 71657 del 23.01.2026 dell’Area Urbanistica, Copianificazione e programmazione Negoziata: Province laziali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare, che costituisce parte integrante della presente deliberazione e con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

La Variante si compone dei seguenti elaborati firmati digitalmente dal Dirigente dell’Area Urbanistica, Copianificazione e programmazione Negoziata: Province laziali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare e conservati nella Sezione Fascicolo informatico della banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER):

- Elaborato D01. Relazione tecnica
- Elaborato D02. Elaborato grafico

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



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

DB 18985
Rif. Prot. 941334 del 25.09.2025

A:

Regione Lazio

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

Oggetto: Comune di Monte San Giovanni Campano (Fr)
Variante Urbanistica semplificata al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 6bis L.R. 36/87 denominata
"Realizzazione Asilo Nido unico comunale in località Mastrazze"
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30.09.2023
Parere reso ai sensi dell'art. 6bis della L.R. n. 36/1987

Si invia per il prosieguo dell'iter approvativo ai sensi dell'art. 6bis della L.R. n. 36/1987 il parere reso dalla scrivente Area e gli elaborati di cui si compone la Variante Urbanistica semplificata al P.R.G. vigente di cui all'oggetto digitalmente firmati dalla scrivente Area in quanto degli stessi si è tenuto conto nella redazione del parere.

Gli elaborati di cui sopra, unitamente alla documentazione amministrativa, sono contenuti nel link <https://app.box.com/s/xcl6qc08bzidufuzcht6c9ynlumotdt>

Il Funzionario
(arch. Domenico Messina)

MESSINA DOMENICO
2026.01.23 16:09:12
CN=MESSINA DOMENICO
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATTI-80143490581
RSA/2048 bits

La Dirigente dell'Area
(arch. Maria Luisa Salvatori)

SALVATORI MARIA LUISA
2026.01.23 20:18:01
CN=SALVATORI MARIA LUISA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATTI-80143490581
RSA/2048 bits



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

DB 18985

Rif. Prot. 941334 del 25.09.2025

Oggetto: Comune di Monte San Giovanni Campano (Fr)
 Variante Urbanistica semplificata al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 6bis L.R. 36/87 denominata
 "Realizzazione Asilo Nido unico comunale in località Mastrazze"
 Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30.09.2023
 Parere reso ai sensi dell'art. 6bis della L.R. n. 36/1987

Relazione istruttoria e parere

VISTI

- la Legge n. 1150 del 17.08.1942
- la L.R. n. 36 del 02.07.1987;
- la L.R. n. 24 del 06.07.1998;
- il D.Lgs n. 42 del 22.01.2004;
- il PTPR approvato con DCR n. 5/2021 pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021;
- la richiesta presentata dal Comune di Monte San Giovanni Campano prot. 16575 del 18.10.2023 acquisita in pari data al protocollo regionale al n. 1170672 per l'approvazione della Variante Urbanistica semplificata al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 6bis L.R. 36/87 denominata "Realizzazione Asilo Nido unico comunale in località Mastrazze" e adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30.09.2023;
- la richiesta di integrazione documentale inoltrata dall'Ufficio di Staff della Direzione con nota prot. n. 1257954 del 06.11.2023 e sollecito n. 153015 del 02.02.2024;
- le note di riscontro del Comune di Monte San Giovanni Campano acquisite al protocollo regionale al n. 38830 del 11.01.2024 e al n. 896657 del 11.09.2025;
- la nota prot. n. 941334 del 25.09.2025 con la quale l'Ufficio di Staff della Direzione ha trasmesso alla scrivente Area per il seguito di competenza la documentazione inoltrata dal Comune;
- la documentazione amministrativa prodotta e di seguito elencata:
 - DCC n. 36 del 30.09.2023 avente ad oggetto "Adozione variante urbanistica al P.R.G. in forma semplificata ai sensi dell'art. 6bis della L.R. 02 luglio 1987 n. 36";
 - Avviso di deposito e pubblicazione prot. 19605 del 07.12.2023 e successiva rettifica prot. 20127 del 18.12.2023 della DCC n. 36 del 30.09.2023 e dei relativi atti allegati;
 - Attestato del Responsabile del Servizio LL.PP. Contratti e Finanziamenti del Comune di Monte San Giovanni Campano di avvenuto deposito presso la Segreteria Comunale in formato cartaceo e presso l'Albo Pretorio e la sezione Amministrazione Trasparente in formato digitale degli atti relativi alla "Realizzazione Asilo Nido unico comunale in località Mastrazze" per 30 giorni a partire dal 07.12.2023 (data dell'originario avviso di deposito) e di mancata presentazione di osservazioni entro il termine fissato al 07.02.2024;
 - Certificazione comunale prot. 251 del 08.01.2026 che attesta che l'area interessata distinta al Catasto al foglio 23 part. 898 non è gravata da Usi civici;
 - Nota prot. 264 del 08.01.2026 con la quale la Certificazione comunale prot. 251 è stata inviata alla Regione Lazio – Direzione Regionale Agricoltura e alla ARSIAL;



REGIONE LAZIO

- Dichiarazione di non assoggettabilità a VAS inviata con nota prot. 15654 del 11.09.2025 alla Regione Lazio – Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;
- Gli elaborati e documentazioni della Variante Urbanistica semplificata al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 6bis L.R. 36/87 denominata “Realizzazione Asilo Nido unico comunale in località Mastrazze” di seguito elencati:
 - D01 - Relazione Tecnica
 - D01 – Elaborato Grafico
- I pareri rilasciati sulla Variante Puntuale in esame e di seguito elencati:
 - Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della DGR n. 2649/1999 espresso con Determinazione GI6043 del 30.11.2023 Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo – Area Tutela del Territorio;
 - Parere igienico-sanitario favorevole con prescrizioni espresso con nota prot. 69242 del 03.11.2023 dalla ASL Frosinone

PREMESSO

Localizzazione e caratteristiche area di intervento

L'area interessata dal progetto ed oggetto di variante puntuale, è costituita da un lotto di terreno ineditato sito in via Reditoto in prossimità dell'impianto polisportivo “Mastrazze”.

Il lotto su cui sorgerà l'asilo è ampio, in lieve pendenza, ed è sufficientemente per la realizzazione di un giardino esterno per il gioco all'aria aperta.

L'area di proprietà del Comune di Monte San Giovanni Campano (in virtù de in forza di un accordo bonario stipulato con la proprietà il 02/09/1995 in attesa di volturazione) catastalmente è censita al foglio 23 particella 898, con una superficie di 5.781 mq.

Di seguito si riportano estratto catastale e ortofoto con individuato l'ambito oggetto della Variante Urbanistica semplificata al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 6bis L.R. 36/87 in esame.



Previsione di PRG

Il Comune di Monte San Giovanni Campano è dotato di PRG, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 814 del 22.10.2009; l'area di intervento secondo il vigente PRG ricade in Zona F3 – Zone per attrezzature sportive disciplinata dall'art. 38 delle NTA del PRG che di seguito si riporta:

“ART. 38 - ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE – “F3” (D.M. 1444/68 ART. 3, comma 2, lett. C).

Sono qui compresi gli impianti polivalenti sportivi esistenti in località Mastrazze, Anitrella, Colli e San Marco.

In tale aree è prevista la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive, anche in ampliamento di strutture già esistenti a livello comunale e sovracomunale.

Le destinazioni specifiche sono stabilite dal precedente ART. 15.



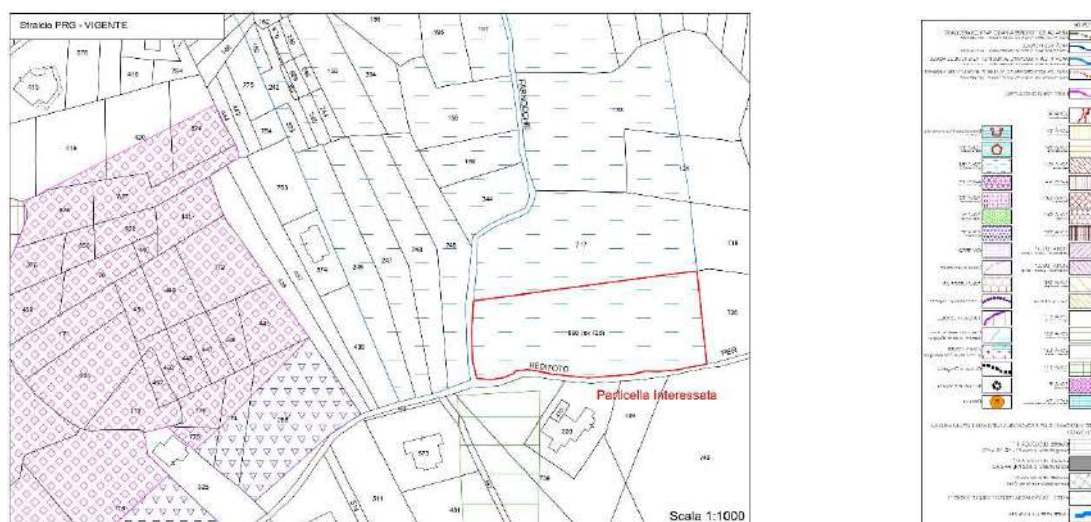
**REGIONE
LAZIO**

Gli interventi potranno essere realizzati anche in più fasi purché previsti in un progetto generale esteso all'intera area, per iniziativa pubblica, privata o mista ripartita nel 50% dell'area d'intervento, previa approvazione da parte del Consiglio comunale del relativo progetto, e nel caso anche di iniziativa privata parziale o totale, dallo schema di convenzione, il quale dovrà oltre che contemplare i tempi, le modalità di realizzazione degli interventi e gestione degli impianti sportivi e servizi annessi, disciplinare l'eventuale diretta esecuzione di opere di urbanizzazione previste a servizio degli impianti stessi.

E' demandato all'Amministrazione comunale il potere di promuovere il procedimento espropriativo per l'acquisizione delle aree occorrenti per la realizzazione degli interventi ed alla eventuale assegnazione per lo stesso fine a favore dei soggetti privati qualora, quest' ultimi, non disponessero a pieno titolo delle predette aree. Qualora il progetto generale dovesse essere elaborato a cura del Comune in conformità di tutta la vigente normativa per il dimensionamento dei singoli impianti, servizi annessi, aree di parcheggio e piantumazione, il soggetto privato è obbligato al pieno rispetto. Al fine della definizione del progetto esecutivo esteso all'intera sottozona, dovranno essere rispettati i seguenti parametri ed indici:

- *I_f* (indice di fabbricabilità fondiaria) per gli impianti coperti = 1,00 mc./mq.
- *I_f* per servizi annessi ricomprendendo anche quelli di ristorazione = 0.10 mc./mq.
- *I_f* per gli impianti scoperti = 0.40 mc./mq.
- Parcheggi di uso pubblico = nella misura necessaria ad integrare eventualmente i parcheggi di uso pubblico già individuati nella tavola di zonizzazione"

Di seguito si riporta un estratto del vigente PRG, desunto dall'elaborato D01 – Elaborato Grafico in atti, con identificata l'area oggetto di intervento:



Estratto P.R.G.

Procedura adottata e pareri acquisiti

Dalla analisi della DCC n. 36 del 30.09.2023 avente ad oggetto “Adozione variante urbanistica al P.R.G. in forma semplificata ai sensi dell'art. 6bis della L.R. 02 luglio 1987 n. 36” e dell'elaborato D01 - Relazione Tecnica entrambi in atti si desume la procedura adottata dalla Amministrazione Comunale che di seguito viene riportata.

Preliminarmente il Comune di Monte San Giovanni Campano con Deliberazione di G.C. n. 15 del 24.02.2022 ha approvato il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica dei lavori di “Realizzazione Asilo Nido in località Mastrazze”; tale progetto, a seguito di presentazione di candidatura, è risultato fra i beneficiari delle risorse relative al fondo PNRR, Missione 4 – Istruzione e Ricerca – Componente I – Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: Dagli asili nido alle Università – Investimento I.1: “Piano per asili nido e scuole dell'infanzia e servizi di educazione e cura per la prima infanzia” finanziato dall'Unione Europea – Next Generation EU.

Con Delibera di G.C. n. 34 del 27.04.2023:



- È stato approvato il progetto definitivo dei lavori di “Realizzazione Asilo Nido unico comunale in località Mastrazze”;
- È stato approvato il progetto del Lotto I funzionale oggetto di affidamento.

Successivamente con Determinazione n. 723 del 19.06.2023 è stato aggiudicato ad un operatore economico l'appalto integrato per la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori del sopra citato Lotto I funzionale.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 30.09.2023 avente ad oggetto “Adozione variante urbanistica al P.R.G. in forma semplificata ai sensi dell’art. 6bis della L.R. 02 luglio 1987 n. 36” il Comune di Monte San Giovanni Campano ha adottato la “...variante urbanistica per la modifica della destinazione dell’area interessata dalla realizzazione dell’opera denominata “Realizzazione Asilo Nido unico Comunale in località Mastrazze” dall’attuale z.t.o. “F3” (zone per attrezzature sportive) a z.t.o. “F1” (Zone per l’istruzione) ai sensi della Legge Regionale 20.07.1987, n. 36 “Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure”, art. 6bis (Approvazione di varianti urbanistiche in forma semplificata)...”

Gli elaborati costituenti la Variante al P.R.G. adottata con la citata D.C.C. n. 36/2023 vengono di seguito elencati:

- D01 - Relazione Tecnica
- D01 – Elaborato Grafico

La D.C.C. n. 36/2023 ed i relativi allegati, giusta attestazione del Responsabile del Servizio LL.PP. Contratti e Finanziamenti del Comune di Monte San Giovanni Campano in atti, sono stati pubblicati all’Albo Pretorio Comunale per 30 giorni a partire dal 07.12.2023 e nei successivi 30 giorni, sino al 07.02.2024, non sono pervenute osservazioni.

Il Comune di Monte San Giovanni Campano, con nota prot. 16575 del 18.10.2023 acquisita in pari data al protocollo regionale al n. 1170672, ha chiesto alla Regione Lazio l’approvazione della Variante Urbanistica semplificata al P.R.G. vigente ai sensi dell’art. 6bis L.R. 36/87 denominata “Realizzazione Asilo Nido unico comunale in località Mastrazze” e adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30.09.2023; l’Ufficio di Staff della Direzione con nota prot. n. 1257954 del 06.11.2023 e sollecito n. 153015 del 02.02.2024 ha richiesto integrazioni documentali.

Il Comune di Monte San Giovanni Campano ha dato riscontro alle richieste di integrazioni con note acquisite al protocollo regionale al n. 38830 del 11.01.2024 e al n. 896657 del 11.09.2025; successivamente l’Ufficio di Staff della Direzione ha trasmesso alla scrivente Area per il seguito di competenza tutta la documentazione con nota prot. n. 941334 del 25.09.2025.

Risultano essere presenti agli atti i pareri di seguito elencati:

- Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della DGR n. 2649/1999 espresso con Determinazione GI6043 del 30.11.2023 Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo – Area Tutela del Territorio;
- Parere igienico-sanitario favorevole con prescrizioni espresso con nota prot. 69242 del 03.11.2023 dalla ASL Frosinone.

In relazione alla procedura di VAS il Comune di Monte San Giovanni Campano ha inoltrato all’Autorità Competente in materia di VAS della Regione Lazio – Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica Dichiarazione di non assoggettabilità a VAS prot. 15654 del 11.09.2025 presente in atti.

Tra le documentazioni in atti si segnala altresì la Certificazione comunale prot. 251 del 08.01.2026 che attesta che l’area interessata distinta al Catasto al foglio 23 part. 898 non è gravata da Usi Civici.



Dati generali della Variante al P.R.G. e descrizione interventi previsti

Come già sopra specificato l'area di intervento secondo il vigente PRG ricade in ricade in *Zona F3 – Zone per attrezzature sportive* con attuazione tramite un progetto generale, da approvarsi in Consiglio Comunale, esteso all'intero ambito avente tale destinazione urbanistica.

Dalla Relazione Tecnica in atti si desume che l'Amministrazione Comunale ha deciso di realizzare un nuovo Asilo Nido Comunale, oggetto di finanziamento PNRR, su di un terreno disponibile e al riguardo viene dichiarato quanto segue: *“L'area di proprietà del Comune di Monte San Giovanni Campano (in virtù de in forza di un accordo bonario stipulato con la proprietà il 02/09/1995 in attesa di volturazione) catastalmente è censita al foglio 23 particella 898, con una superficie di 5.781 mq.”*

Ciò premesso il Comune ritiene che *“...Risulta pertanto necessario adottare una variante al vigente P.R.G. al fine di modificare la destinazione dell'area interessata dalla realizzazione dell'opera dall'attuale z.t.o. “F3” (zone per attrezzature sportive) a z.t.o. “F1” (Zone per l'istruzione)....”*

È stata quindi predisposta una Variante puntuale al P.R.G. ai sensi dell'art. 6bis comma I lettera d) della L.R. n. 36/1987 di cui di seguito si riporta un estratto:

“Art. 6 bis

(Approvazione di varianti urbanistiche in forma semplificata)

- 1. Le deliberazioni comunali di adozione di varianti allo strumento urbanistico generale sono approvate secondo le modalità di cui all'articolo 4, commi 2 e 3, ma entro il termine di centoventi giorni, se le varianti:....*
 - d) comportano diversa dislocazione, entro i limiti del 10 per cento per i comuni con popolazione inferiore a cinquemila abitanti e del 5 per cento per i comuni con popolazione superiore, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico e la diversa utilizzazione, sempre a fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi...”*

Con la Variante puntuale al P.R.G. proposta la destinazione urbanistica dell'area interessata dall'intervento viene variata da *Zona F3 a Zona per l'Istruzione F1* la quale è disciplinata dall'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G. che di seguito si riporta:

“ART. 35 - ZONE PER L'ISTRUZIONE - “F1”.

In tali sottozone il piano si attua per intervento edilizio diretto pubblico applicando i seguenti indici:

- *Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,60 mq/mq*
- *Parcheeggi inerenti alle costruzioni = 10 mq /100 mc*
- *Hm (altezza max) = 7,50 ml.*

Dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni di cui al D.M. 18.12.75.

Sono fatti salvi dagli indici del presente articolo gli edifici già programmati, progettati ed approvati dai competenti organi.”

Di seguito si riporta un estratto della Variante puntuale al P.R.G. proposta, desunto dall'elaborato D01 – *Elaborato Grafico* in atti, con identificata l'area oggetto di intervento:



Variante puntuale al P.R.G.



**REGIONE
LAZIO**

Al fine di giustificare la correttezza del ricorso alla variante semplificata di cui all'art. 6bis lettera d) della L.R. n. 36/1987 nella Relazione Tecnica in atti si afferma quanto segue:

“.....Nella relazione allegata al progetto del PRG, approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Giunta Regionale n°814 del 22/10/2009, pubblicato in data 14/11/2009 - sul Supplemento ordinario n° 188 - Bollettino Ufficiale n°42, si ha che le aree in F3 previste nel piano sono pari 202.780 mq.

Pertanto, ai sensi del comma 1, lett. d della L.R. 36/1987, il 5% della superficie ammissibile in variazione risulta essere: $5\% \times 202.780 = 10.139 \text{ mq}$

Essendo l'area oggetto di variante puntuale pari a 5.781 mq, si ha il rispetto di quanto previsto dall'art. 6bis, comma 1, lett. d della Legge Regionale 20.07.1987, n. 36....”

Poiché la Variante al P.R.G. proposta è finalizzata alla localizzazione del nuovo Asilo Nido Comunale nella Relazione Tecnica in atti viene effettuata una verifica dei dati dimensionali dell'Asilo Nido di progetto rispetto alle disposizioni di cui all'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G. che disciplina le Zone per l'Istruzione FI; di seguito si riportano gli esiti di detta verifica:

“... La superficie lorda dell'intervento è di 925,18. L'altezza massima fuori terra ai fini della cubatura è 3.76 m. Il totale del volume del fabbricato da realizzare è 3.478,68 mc.

Le NTA, allegate al progetto del PRG, approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Giunta Regionale n°814 del 22/10/2009, pubblicato in data 14/11/2009 - sul Supplemento ordinario n°188 - Bollettino Ufficiale n°42, per le zone FI, all'art. 35 prevedono i seguenti indici edificatori:

ART. 34 - ZONE PER SERVIZI ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE "F"

ART. 35 - ZONE PER L'ISTRUZIONE - "FI".

In tali sottozone il piano si attua per intervento edilizio diretto pubblico applicando i seguenti indici:

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,60 mq/mq .
- Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc
- Hm (altezza max) = 7,50 ml.

Dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni di cui al D.M. 18.12.75.

Sono fatti salvi dagli indici del presente articolo gli edifici già programmati, progettati ed approvati dai competenti organi.

Pertanto ai fini della verifica urbanistica, riferendosi agli indici sopra indicati si ha che:

- Superficie a disposizione: 5.781 mq

- Uf: 0.60 mq/mq

- Massima superficie lorda realizzabile = $0.60 \times 5.781 = 3.468,6 \text{ mq}$

Essendo la superficie lorda di progetto di 925,18 mq < 3.468,60 mq

la verifica risulta soddisfatta e quindi l'intervento risulta ammissibile....”

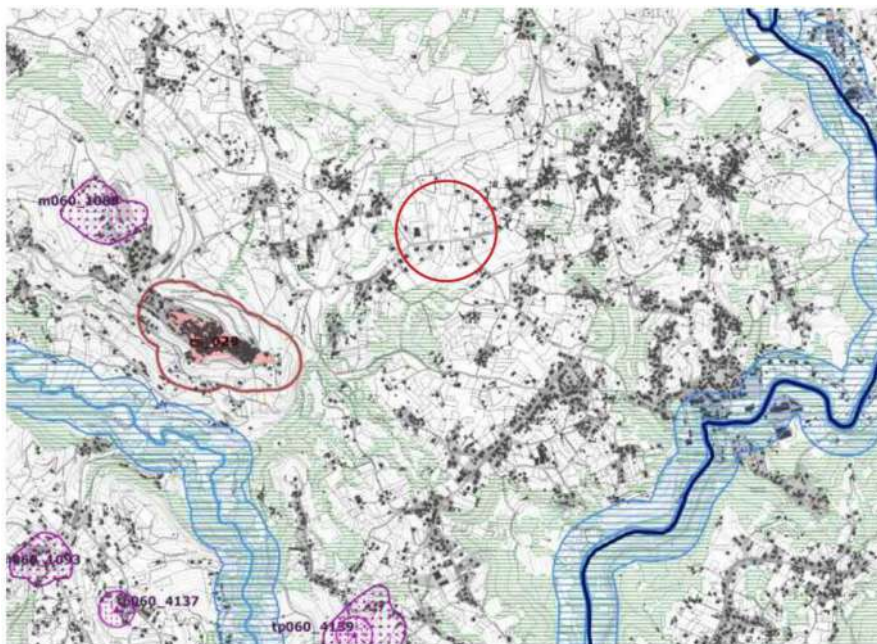
Aspetti Paesaggistici

Risulta presente agli atti Certificazione comunale prot. 251 del 08.01.2026 che attesta che l'area interessata dalla Variante al P.R.G. distinta al Catasto al foglio 23 part. 898 non è gravata da Usi Civici; la certificazione è stata inviata alla Regione Lazio – Direzione Regionale Agricoltura e alla ARSIAL come risulta dalle ricevute di avvenuta consegna delle PEC in atti.



REGIONE LAZIO

Dalla analisi della Tavola B n. 32_390 del P.T.P.R. emerge che l'area interessata dalla Variante al P.R.G. in esame non risulta essere sottoposta a vincoli paesaggistici; di seguito si riporta estratto della Tavola B n. 32_390 del P.T.P.R. con evidenziata l'area di intervento



Estratto Tavola B n. 32_390 del P.T.P.R.

Dall'analisi della Tavola A n. 32_390 del P.T.P.R. emerge che nell'area di intervento è presente il Paesaggio Agrario di Valore; l'assenza sull'area di intervento di beni paesaggistici dichiarativi di cui all'art. 134 comma 1 lettera a) del D.Lgs 42/2004 rende non cogenti le discipline dei paesaggi previste dal PTPR e individuate nelle Tavole A del PTPR.

CONSIDERATO

Aspetti Urbanistici

L'Amministrazione Comunale, dalla cronistoria desunta dalla D.C.C. n. 36 del 30.09.2023, ha preliminarmente approvato con Deliberazione di G.C. n. 15 del 24.02.2022 il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica dei lavori di "Realizzazione Asilo Nido in località Mastrazze"; tale progetto è risultato beneficiario dei fondi PNRR pertanto il Comune di Monte San Giovanni Campano ha approvato successivamente con Delibera di G.C. n. 34 del 27.04.2023 sia il progetto definitivo dei lavori di "Realizzazione Asilo Nido unico comunale in località Mastrazze" che il progetto del Lotto I funzionale oggetto di affidamento e di seguito con Determinazione n. 723 del 19.06.2023 ha aggiudicato ad un operatore economico l'appalto integrato per la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori del sopra citato Lotto I funzionale.

Successivamente il Comune con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 30.09.2023 avente ad oggetto "Adozione variante urbanistica al P.R.G. in forma semplificata ai sensi dell'art. 6bis della L.R. 02 luglio 1987 n. 36" ha adottato la "...variante urbanistica per la modifica della destinazione dell'area interessata dalla realizzazione dell'opera denominata "Realizzazione Asilo Nido unico Comunale in località Mastrazze" dall'attuale z.t.o. "F3" (zone per attrezzature sportive) a z.t.o. "F1" (Zone per l'istruzione) ai sensi della Legge Regionale 20.07.1987, n. 36 "Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure", art. 6bis (Approvazione di varianti urbanistiche in forma semplificata)..."

Si prende preliminarmente atto della circostanza che in relazione alle modalità di approvazione di un progetto di un'opera pubblica in Variante al PRG vigente l'Amministrazione Comunale ha inteso adottare la



**REGIONE
LAZIO**

Variante zonizzativa dell'area interessata dall'intervento ai sensi dell'art. 6bis della L.R. n. 36/1987, acquisendo autonomamente i relativi pareri necessari.

Ad ogni buon conto le valutazioni di competenza della scrivente Direzione saranno riferite esclusivamente alla Variante Puntuale zonizzativa proposta ai sensi dell'art. 6bis della L.R. n. 36/1987 dando atto che le stesse non potranno costituire regolarizzazione di eventuali irregolarità di precedenti procedimenti intrapresi ai fini della approvazione dell'intervento oggetto di finanziamento PNRR.

Ciò premesso il riferimento normativo sotteso alla procedura urbanistica in esame è dato dall'art. 6bis della L.R. n. 36/1987 il quale disciplina le cosiddette Varianti semplificate al PRG; in particolare il Comune ricorre alla fattispecie indicata alla lettera d) del comma I nel quale ricadono le Varianti che "... d) comportano diversa dislocazione, entro i limiti del 10 per cento per i comuni con popolazione inferiore a cinquemila abitanti e del 5 per cento per i comuni con popolazione superiore, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico e la diversa utilizzazione, sempre a fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi...".

Nel caso in esame sul terreno distinto al Catasto al Foglio 23 particella 898 di superficie pari a 5.781 mq viene decisa la localizzazione di un nuovo Asilo Nido Comunale e ciò determina la necessità di variare l'attuale destinazione urbanistica Zona F3 – Zone per attrezzature sportive nella destinazione Zona per l'Istruzione FI che risulta già disciplinata dall'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G. vigente; poiché sia la Zona F3 che la Zona FI ricadono tra gli standard urbanistici di PRG risulta corretto il riferimento normativo invocato dalla Amministrazione Comunale dal momento che quanto proposto rientra nel caso della "...diversa utilizzazione, sempre a fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi...".

Il Comune evidenzia, a dimostrazione della correttezza del proprio operato, che la Variante rispetta il limite del 5% indicato nel primo capoverso della citata lettera d); si ritiene tale verifica non pertinente in quanto la fattispecie in esame non riguarda la diversa dislocazione dei servizi, delle infrastrutture o del verde, per la quale è necessario rispettare il limite del 5%, bensì riguarda la diversa utilizzazione, sempre a fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi. per la quale la L.R. n. 36/1987 non pone alcun limite dimensionale.

Ad ogni buon conto risulta necessario verificare l'impatto che la Variante proposta determina sugli standard complessivi di PRG.

Dai dati presenti nell'Allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale n. 814 del 22.10.2009 di approvazione del vigente P.R.G. del Comune di Monte San Giovanni Campano emerge che gli standard previsti nel PRG sono pari a mq 1.084.415 a cui corrisponde una dotazione per ogni abitante insediato pari a 63,5 mq/ab, valore questo di gran lunga superiore ai 18 mq/ab previsti dal D.M. n. 1444/1968; tali standard sono articolati tra le varie tipologie previste dal citato D.M. n. 1444/1968 nel modo di seguito riportato nella tabella presente nell'Allegato A alla D.G.R. n. 814/2009.

Destinazione minima di standard per abitante (D.M. 1444/68)	N° Abitanti di previsione	Totale dotazione di standard (D.M. 1444/68)	Totale standard previsti dal P.R.G.
Spazi pubblici. Gioco, sport, verde (9,0 mq/ab)	17078	= 153702 mq	= 606805 mq
Aree per l'istruzione Asili nido, scuole Materne e scuole dell'obbligo (4,5 mq/ab)	17078	= 76851 mq	= 86361 mq
Attrezzature comuni (2,0 mq/ab)	17078	= 34156 mq	= 199935 mq
Parcheggi (2,5 mq/ab)	17078	= 42695 mq	= 191314 mq
Totale		= 307404 mq	= 1084415 mq



**REGIONE
LAZIO**

La Variante al PRG proposta riduce gli *Spazi pubblici per gioco, sport e verde* da mq 606.805 a mq 601.024 rimanendo sempre al di sopra delle dotazioni minime calcolate ai sensi del D.M. n. 1444/1968 (mq 153.702) mentre le *Aree per l'istruzione per Asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo* aumentano passando da mq 86.361 a mq 92.142; risulta invece di chiara evidenza che la dotazione complessiva di standard rimane inalterata a fronte della Variante in esame.

Nella Relazione Tecnica in atti viene effettuata una verifica dimensionale dell'Asilo Nido da realizzarsi che dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 35 delle NTA del PRG vigente che disciplina le Zone per l'Istruzione FI; si prende atto di ciò tenuto conto che nel presente procedimento viene presa in esame la sola Variante zonizzativa al P.R.G. e non il progetto dell'opera pubblica che l'Amministrazione Comunale intende realizzare.

Dal punto di vista del consumo del suolo la Variante proposta risulta migliorativa rispetto al PRG vigente in quanto l'indice fondiario passa dal valore di 1.00 mc/mq previsto nelle Zone F3 al valore di 0,60 mc/mq previsto nelle Zone; ciò pertanto determina una riduzione del consumo di suolo edificato, sia pure destinato a standard urbanistici.

In conclusione la Variante al P.R.G. proposta risulta essere sostenibile e conforme alle normative vigenti dando atto che in ogni caso dovranno essere recepite e rispettate tutte le prescrizioni contenute nei pareri rilasciati e presenti agli atti.

CONCLUSIONI

La Variante Urbanistica semplificata al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 6bis L.R. 36/87 denominata *"Realizzazione Asilo Nido unico comunale in località Mastrazze"* relativa ad un'area distinta al Catasto al Foglio 23 particella 898 di superficie pari a 5.781 mq e adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 30.09.2023 dal Comune di Monte San Giovanni Campano si presenta meritevole di essere assentita da un punto di vista urbanistico ai sensi e con gli effetti dell'art. 6bis della L.R. n. 36/1987 a condizione che vengano recepite e rispettate tutte le prescrizioni contenute nei pareri rilasciati e presenti agli atti.

PARERE DELLA DIREZIONE

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Direzione Regionale ritiene di poter esprimere ai sensi dell'art. 6bis della L.R. n. 36/1987

PARERE FAVOREVOLE

alla Variante Urbanistica semplificata al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 6bis L.R. 36/87 denominata *"Realizzazione Asilo Nido unico comunale in località Mastrazze"* relativa ad un'area distinta al Catasto al Foglio 23 particella 898 di superficie pari a 5.781 mq adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 30.09.2023 dal Comune di Monte San Giovanni Campano ai sensi dell'art. 6bis della L.R. n. 36/1987.

Dovranno essere recepite e rispettate tutte le prescrizioni contenute nei pareri rilasciati e presenti agli atti e si dà atto che il presente parere non può in alcun modo riferirsi a sanatoria di interventi preesistenti carenti o difformi ai titoli abilitativi o alle autorizzazioni previste dalla vigente normativa urbanistica edilizia e paesaggistica.

Il Funzionario

(arch. Domenico Messina)



Il Direttore

(ing. Emanuele Calcagni)



La Dirigente dell'Area

(arch. Maria Luisa Salvatori)

