

**VERBALE CONFERENZA DEI SERVIZI**  
**ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010**

**APPROVAZIONE DELLA VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO  
RELATIVA AL “PROGETTO PER REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CAPANNONE  
DA ADIBIRE A FRANTOIO OLEARIO, LABORATORIO DI IMBOTTIGLIAMENTO E  
DEPOSITO OLII” IN VIA SALARIA AL KM 44.500  
PROPOSTO DALLA SOCIETÀ OLEIFICIO DEI FIORI S.R.L..**

L'anno 2019 il giorno 25 del mese di luglio (25.07.2019), presso la Sala Riunioni della Delegazione comunale del Comune di Fara in Sabina, sita in Via Servilia n. 74, 02032 Passo Corese (RI), presieduta dal Responsabile del Procedimento Dott.ssa Paola Oro si svolge la Conferenza dei Servizi ex art. 14 ter della Legge n. 241/1990 e s.m.i., per l'esame della pratica in oggetto:

Pertanto, premesso:

- che in data 13.03.2019 protocollo n. 6157, è pervenuta allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Fara in Sabina, la richiesta da parte del Sig. Stefano Bonifazi, nato a Roma (RM) il 18.08.1972, Cod. Fiscale BNF SFN 72M18 H501R, residente a Toffia (RI) in Via Vocabolo Colli s.n.c., in qualità di Legale Rappresentante della società OLEIFICIO DEI FIORI S.r.l. con sede in Fara in Sabina Via Salaria Km 44.500, Cod. Fiscale e P.IVA 00879620573 iscritta alla sezione ordinaria della Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Rieti - n. R.E.A. RI-51878, sull'area distinta in Catasto al Foglio n. 37 Particelle n. 84, 85, 86, 92, 122, 125, 126, 128, 129, 130, 131, 136, 149 e 151;
- che tale istanza è finalizzata all'approvazione del “PROGETTO PER REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CAPANNONE DA ADIBIRE A FRANTOIO OLEARIO, LABORATORIO DI IMBOTTIGLIAMENTO E DEPOSITO OLII” in Via Salaria Al Km 44.500 da parte della Società OLEIFICIO DEI FIORI S.r.l., secondo il progetto depositato e redatto dall'Arch. Massimiliano Bonifazi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Rieti con il n. 169, con studio in Via degli Ulivi n. 1 - 02037 Poggio Moiano (RI);
- che il progetto edilizio non risulta conforme alle disposizioni del vigente P.R.G. che classifica dette aree come “Zona omogenea D: Artigianato e Piccola Industria - sottozona D1: insediamenti esistenti”, dove le Norme Tecniche di Attuazione non consentono la realizzazione di nuove costruzioni ma solo l'adeguamento di quelle esistenti con un incremento premiale fino al 10%.
- che pertanto quanto proposto si configura come una variante di densificazione delle previsioni attuative di questa specifica zona D.1 di P.R.G.;
- che con Deliberazione di C.C. n. 22 del 10.06.2019 si è preso atto della sussistenza delle condizioni previste dalla normativa in questione per l'attivazione del procedimento di variante semplificata al vigente P.R.G., in quanto:
  - *l'intervento edilizio proposto si configura come un ampliamento di un'attività produttiva già esistente, da attuarsi attraverso l'edificazione di un nuovo corpo di fabbrica posto all'interno della medesima area già classificata dal vigente P.R.G. come “Zona omogenea D: Artigianato e Piccola Industria - sottozona D1: insediamenti esistenti”, tramite la sua densificazione edilizia;*
  - *l'attività esistente svolta dalla società proponente è insediata in Via Salaria Km 44.500 che, in ragione delle sue caratteristiche di visibilità e accessibilità, è l'unica su cui programmare investimenti di crescita economica, anche nella considerazione che la stessa società non possiede altre aree con destinazione artigianale e/o industriale diversamente ubicate nel territorio comunale;*
  - *le altre zone con destinazione artigianale e/o industriale presenti nel P.R.G. non appaiono, comunque, idonee all'eventuale trasferimento dell'attività ampliata (ipotesi non formulata dalle impresa proponente), in quanto le restanti aree con destinazione “D1” sono sature, mentre quelle ancora non edificate classificate come zona “D2”, per diverse motivazioni, non sono disponibili o adattabili per dimensione all'eventuale insediamento dell'intera attività ampliata, in quanto sono troppo piccole oppure di proprietà di altre aziende che detengono tali aree per espansioni già programmate;*

oo



*[Handwritten signature]*

Tutto ciò premesso, il Responsabile del Procedimento, rappresenta che

- che con atto prot. 13334 del 13.06.2019 e successivo di integrazione prot. 13590 del 17.06.2019, che qui si intendono integralmente richiamati, è stata indetta la presente Conferenza di Servizi decisoria da effettuarsi in forma simultanea ed in modalità sincrona, ex art. 14 ter della medesima legge;
- che entro il termine stabilito del 28.06.2019, di cui dell'art. 2, comma 7, della Legge n. 241/1990, la Regione Lazio - Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi, con nota prot. 454638/19, acquisita al protocollo comunale n. 14748 del 28.06.2018, ha trasmesso la richiesta di documentazione integrativa della Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti della medesima Regione Lazio, Area Urbanistica e Copianificazione e Programmazione Negoziata Province di Latina, Frosinone, Rieti e Viterbo, prot. 454638/2019;
- che con nota prot. 15054 del 02.07.2019 lo scrivente SUAP comunale ha trasmesso all'istante la suddetta richiesta di integrazione documentale assegnando alla stessa 30 giorni, decorrenti dalla data della sua ricezione, per ottemperare a quanto richiesto;
- che la società OLEIFICIO DEI FIORI S.r.l. ha ottemperato a quanto richiesto attraverso la presentazione della documentazione tecnica acquisita al protocollo comunale n. 16703 del 19.07.2019, che è stata quindi trasmessa agli Enti interessati con nota prot. 16733 del 19.07.2019 del SUAP comunale.

Considerato che nei lavori della presente Conferenza sono coinvolte amministrazioni preposte alla tutela della salute dei cittadini, gli stessi dovranno concludersi entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla data odierna e pertanto entro la data del 23.10.2019.

Ricordato che qualora l'esito della Conferenza di Servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, la Determinazione conclusiva costituirà proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente il Consiglio Comunale nella prima seduta utile;

**Il Presidente della Conferenza di Servizi  
dichiara aperti**

alle ore 11:30 i lavori della Conferenza e da atto preliminarmente che gli Enti/soggetti regolarmente convocati sono:

1. REGIONE LAZIO:  
Assente
2. COMUNE DI FARA IN SABINA:  
Arch. Gianni Penta - Responsabile del Settore Pianificazione ed Assetto del Territorio
3. PROVINCIA DI RIETI  
Assente
4. AZIENDA SANITARIA LOCALE DI RIETI – SERVIZIO IGIENE E SANITÀ PUBBLICA  
T.D.P. Dott. Fabio Tomassini – T.D.P. Dott.ssa Letizia Masci

È presente inoltre come uditori l'Arch. Massimiliano Bonifazi, in qualità di tecnico progettista incaricato.

Alle ore 11.00 prende la parola il Presidente, il quale procede ad illustrare il progetto presentato dal Sig. Stefano Bonifazi, in qualità di Legale Rappresentante della società OLEIFICIO DEI FIORI S.r.l., rispetto al quale il Consiglio Comunale ha espresso indirizzo favorevole alla variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n.160/2010.

**ASPETTI PROCEDIMENTALI**

La Conferenza di Servizi (CdS) in corso ha carattere decisorio. Il provvedimento finale, di competenza comunale è finalizzato all'approvazione di un progetto edilizio in variante rispetto alle previsioni del vigente P.R.G., approvato con Deliberazione della G.R. del Lazio n. 10948 del 27.12.1996, pubblicata sul B.U.R.L. n. 12 del 30.04.1997, S.O. n. 4, e delle relative Norme Tecniche di Attuazione, approvate con Deliberazione della G.R. n. 482 del 04.08.2016, pubblicata sul B.U.R.L. n. 66 del 18.08.2016. La CdS è quindi finalizzata all'acquisizione dei previsti pareri, nulla osta od autorizzazioni comunque denominate, e qualora acquisti si



*Dee*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

concluderà con un provvedimento che sarà trasmesso al Consiglio Comunale ai fini della ratifica della variante urbanistica, e successivamente si procederà al rilascio del titolo abilitativo edilizio.

#### ASPETTI EDILIZI ED URBANISTICI

Il progetto in argomento non è conforme al vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione della G.R. del Lazio n. 10948 del 27.12.1996, pubblicata sul B.U.R.L. n. 12 del 30.04.1997, S.O. n. 4, e successiva variante alle N.T.A. approvata con Deliberazione della G.R. n. 482 del 04.08.2016, pubblicata sul B.U.R.L. n. 66 del 18.08.2016, in quanto interessa un'area che in base alla zonizzazione vigente è classificata come "Zona omogenea D: Artigianato e Piccola Industria - sottozona D1: insediamenti esistenti" (art. 26 delle N.T.A. del P.R.G. vigente). L'intervento edilizio proposto si configura come ampliamento di un'attività produttiva già esistente, da attuarsi attraverso l'edificazione di un nuovo corpo di fabbrica e quindi attraverso la densificazione edilizia della medesima area.

L'intervento in progetto, anche se in variante urbanistica, non è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi delle "Disposizioni Operative in merito alle procedure di VAS" Approvate con la Delibera della G.R. del Lazio n. 169 del 05.03.2010, punto 1.3 "Ambito di applicazione", punto 5) lett. j) che si intende qui richiamato, in quanto rientrate tra quelle varianti che per dimensioni e tipologia non producono impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

Alla luce di quanto sopra esposto, il Responsabile del Settore Pianificazione ed Assetto del Territorio del Comune di Fara in Sabina, richiamando le considerazioni espresse dal Consiglio Comunale con Atto n. 22 del 10.06.2019, esprime parere favorevole alla realizzazione dell'intervento in argomento, a condizione che:

- *gli impianti di depurazione per liquami di scarico e per il trattamento delle acque di prima pioggia siano realizzati secondo le necessità degli edifici esistenti e di quello di nuova realizzazione, secondo le disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale Sanitario ai sensi delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia;*

Ulteriormente, il Responsabile del Settore Pianificazione ed Assetto del Territorio del Comune di Fara in Sabina, rappresenta che:

- il contributo di costruzione di cui all'art. 16 e 19 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e art. 15 della L.R. n. 35/1977, il contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 16, comma 4 lett. d-ter), e l'importo per la monetizzazione degli standard urbanistici saranno determinati prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio;
- prima del rilascio del titolo edilizio sia prodotta tutta la documentazione tecnica di rito prevista dalla normativa edilizia e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, acustiche e alle norme relative all'efficienza energetica;
- prima dell'inizio lavori sia acquisita la prevista autorizzazione sismica presso la Regione Lazio a norma della Legge 02.02.1974 n. 64, D.M. 14.01.2008 e Regolamento Regionale n. 14 del 13.07.2016.

#### PARERI DI COMPETENZA DI ALTRI ENTI

##### 1. PARERE IGIENICO SANITARIO

I rappresentanti dell'Azienda Sanitaria Locale di Rieti esprimono parere igienico sanitario favorevole sul progetto a condizione che:

- la ramificazione per la condotta di subirrigazione delle acque reflue dovrà essere realizzata secondo specifiche ricavate dalla relazione geologica, in particolare, visto lo studio stratigrafico del terreno, occorrerà raggiungere una profondità superiore a m. 3 (tre) con un dimensionamento della condotta disperdente pari a m. 8 (otto) per A.E., in riferimento al punto 3.2 della Delibera della G.R. del Lazio n. 219 del 13.05.2011.

Non essendoci altri pareri da acquisire in sede odierna, termina il dibattimento.

**LA CONFERENZA DI SERVIZI**

**DELIBERA**



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular official stamp. The stamp contains the text "COMUNE DI FARA IN SABINA (RM)" around the perimeter and a central emblem. To the right of the stamp, there is a handwritten checkmark.

- di aggiornare i lavori alla data del 10.09.2019 che sarà comunque formalizzata attraverso apposita comunicazione a tutti gli Enti interessati, con la quale il SUAP comunale provvederà, altresì, a trasmettere copia del presente verbale.

I partecipanti alla Conferenza dei Servizi:

Il Presidente del Conferenza dei Servizi  
Responsabile del Procedimento  
Dott.ssa Paola Oro



COMUNE DI FARA IN SABINA:  
Arch. Gianni Penta  
Responsabile del Settore Pianificazione ed  
Assetto del Territorio

AZIENDA SANITARIA LOCALE DI RIETI  
SERVIZIO IGIENE E SANITÀ PUBBLICA

T.D.P. Dott. Fabio Tomassini

T.D.P. Dott.ssa Letizia Masci