



COMUNE DI MONTE PORZIO CATONE

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

AREA TECNICA

00078 - Via Roma, 9 - Tel. 069428384

E-mail: comune.monteporzio-catone@legalmail.it

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO REGOLATORE GENERALE AI SENSI DELL'ART. 6 BIS, COMMA 1, LETT. C) DELLA L.R. 36/87, COSI' COME MODIFICATO DALL'ART. 9 DELLA L.R. 12/2025

Il Responsabile Area Tecnica

Ing. Massimo Gallo

INTRODUZIONE 3

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE E REGIME VINCOLISTICO 6

PROPOSTA DI VARIANTE 9

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE..... 10

CONCLUSIONI 11

INTRODUZIONE

La presente relazione ha lo scopo di illustrare le motivazioni per le quale si rende necessario approvare una variante al P.R.G. comunale ai sensi dell'art. 6-bis comma 1 lett. c) della Legge Regionale n. 36/87, come modificato dall'art. 9 della L.R. 12/2025, in relazione ad un'area sita nel Comune di Monte Porzio Catone in località Formello attualmente di proprietà della Soc. Euroimmobiliare 2003 Srl ed eredi Ricci/Roncoroni.

Per rendere edotte tali motivazioni non si può prescindere dal ripercorrere cronologicamente la storia di questi immobili che ormai si protrae da più di 50 anni, e che di seguito viene riportata succintamente per una maggiore chiarezza:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 20 aprile 1970 il Comune di Monte Porzio Catone ha adottato il progetto di Piano Regolatore Generale;
- con Deliberazione consiliare n. 30 del 23 maggio 1972, sono state accolte le modifiche al P.R.G. indicate dal Ministero dei Lavori Pubblici;
- con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 173 del 10 ottobre 1972 pubblicato sul B.U.R.L. n. 12 del 31 ottobre 1972 è stato approvato il P.R.G.;
- in base al richiamato P.R.G., l'area sita nel Comune di Monte Porzio Catone, località Formello, nella zona delimitata dalla Strada Statale n. 216 Maremmana III Inferiore, dalla Strada di lottizzazione Lucchetti, dalla Via Antica di Frascati e dal fosso denominato "*Lucidi* (di seguito anche "*area*") era destinata:
 - 1) in parte a "*Zona Estensiva*", con indice di fabbricabilità pari a 1,20 mc/mq;
 - 2) in parte a "*Zona C estensiva Rada I*", con indice di fabbricabilità pari a 0,80 mc/mq;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 137 del 1983, il Comune di Monte Porzio Catone ha adottato una variante generale al P.R.G. che destinava l'area a "*Zona E - boschiva montana*" (con conseguente apposizione di vincolo di inedificabilità sulla stessa);
- la variante è stata, poi, approvata dalla Regione Lazio con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1439 del 3 marzo 1993;
- il provvedimento di approvazione della variante è stato, però, impugnato dinanzi al T.A.R. Lazio - Roma dai precedenti proprietari del lotto;
- successivamente, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 6 agosto 1998, il Comune di Monte Porzio Catone ha adottato una nuova variante generale al P.R.G., confermando per l'area la destinazione a "*zona boschiva di interesse ambientale*". Anche tale ultimo provvedimento è stato impugnato dai precedenti proprietari;
- entrambi i sopracitati ricorsi (successivamente riuniti) sono stati definiti dal T.A.R. Lazio - Roma con la sentenza n. 3814/2001 (confermata dal Consiglio di Stato con la sentenza n. 4980/2002) che ha annullato i provvedimenti di approvazione della variante del 1993 e di adozione di quella successiva del 1998.
- in particolare sia il T.A.R. che il Consiglio di Stato hanno, già in relazione alla situazione fattuale ed alle caratteristiche che l'area aveva all'epoca, ritenuto la stessa priva delle caratteristiche per essere considerata boschiva (nello specifico, nella sentenza del C.d.S. n. 4980/2002 si legge che "*dalla*

documentazione depositata in esito all'istruttoria, sarebbe emerso che i terreni di proprietà dei ricorrenti non avrebbero le caratteristiche proprie della zona sottoposta a vincolo").

- a seguito delle richiamate sentenze (e, specificamente, con la D.C.C. n. 29 del 4 agosto 2003), il Comune di Monte Porzio Catone ha adottato una nuova variante generale al P.R.G., destinando nuovamente l'area a *"Zona E – Aree coperte da boschi, Sottozona E1A, boschiva montana di tipo A"*;
- la variante è stata, poi, successivamente approvata dalla Regione Lazio con la D.G.R. n. 242/2008;
- la nuova variante – a differenza delle precedenti – ha tuttavia previsto, all'art. 24 delle relative N.T.A., che le norme concernenti le aree boscate *"non si applicano, anche ai fini delle misure di salvaguardia, per i progetti edilizi e gli strumenti urbanistici attuativi in merito ai quali è stato già espresso il parere favorevole della Commissione Edilizia, alla data di adozione delle norme stesse"*.
- l'area è interessata da un Piano di Lottizzazione denominato *"Colle Formello"*, adottato dal Consiglio Comunale di Monte Porzio Catone con Deliberazione n. 46 del 4 febbraio 1975;
- in relazione al Piano è stata, poi, sottoscritta la convenzione attuativa a rogito del Notaio Nicola Cinotti di Roma del 28 giugno 1995 (rep. n. 71271/20094);
- il Piano di Lottizzazione è stato, in seguito, oggetto di due successive varianti, approvate rispettivamente con D.C.C. nn. 10 e 54 del 2006 e con D.C.C. n. 10/2009, con cui si è prevista la realizzazione sul lotto di una volumetria complessiva di 17.000 mc.;
- nondimeno, il regime urbanistico del lotto è sempre risultato incerto e contraddittorio, posto che lo stesso da un lato è interessato dal Piano di Lottizzazione *"Colle Formello"* (in forza del quale è stata riconosciuta all'area la suddetta specifica potenzialità edificatoria) e, dall'altro, è oggetto anche della successiva variante urbanistica al P.R.G. del 2008 che l'ha destinato a *"Zona E – Aree coperte da boschi, Sottozona E1A, boschiva montana di tipo A"* (benché, con il citato art. 24 delle N.T.A., si sia esclusa l'applicazione delle nuove previsioni pianificatorie per *"i progetti edilizi e gli strumenti urbanistici attuativi, in merito ai quali è già stato espresso il parere favorevole della Commissione edilizia"*);
- la suddetta destinazione, così come affermato dal C.d.S., con la richiamata sentenza n. 4980/2002, non presenta affatto le caratteristiche per essere considerato *"zona boschiva"*;
- con D.C.C. n. 22 del 19 luglio 2018 il Comune di Monte Porzio Catone ha evidenziato *"...l'esigenza di dichiarare formalmente che le aree del P.d.L. "Colle Formello" hanno destinazione coerente con tale loro funzione edificatoria [essendo prevista, come detto, la possibilità di edificare sulle stesse una volumetria complessiva di 17.000 mc] e, di conseguenza, che esse vanno correttamente graficizzate nelle tavole del vigente P.R.G., espungendo le attuali erronee campiture relative alle "Aree coperte da boschi, Sottozona E1A, boschiva montana di tipo A"*". Con il medesimo atto, il Comune di Monte Porzio Catone ha, altresì, chiarito che *"• dette aree vanno...graficizzate in coerente applicazione dell'art. 24 delle n.t.a. del vigente P.R.G....facendo constare la permanenza della loro originaria destinazione a "Zona Estensiva" ed a "Zona C, Estensiva Rada 1", già prevista dal P.R.G. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio del 07.10.1972, n. 173, rimasta immutata per effetto del menzionato art. 24 delle n.t.a. e dei giudicati amministrativi richiamati in premesse; • occorre, quindi, incaricare i competenti Uffici comunali ad*

introdurre tali rettifiche cartografiche, tenendo conto che, trattandosi di mero adeguamento degli elaborati grafici del P.R.G. alle prescrizioni normative effettivamente applicabili all'area";

- il Consiglio Comunale ha deliberato "1. Di dare atto [...] che la destinazione urbanistica delle aree ricadenti nel perimetro del Piano di Lottizzazione "Colle Formello" [...] è [...] la stessa già prevista per la "Zona Estensiva" e la "Zona C, Estensiva Rada 1" dal previgente P.R.G [...] 2. di incaricare gli Uffici comunali competenti a rettificare gli elaborati grafici del vigente P.R.G., allo specifico e limitato fine suindicato, dando atto che "non occorre che si dia corso ad una quale che sia variante al PRG";
- con Sentenza n. 3257/2021 il Consiglio di Stato ha espressamente affermato che *"in sostanza, sin dal 1990 gli originari proponenti - e, in seguito, la società odierna appellante [Euroimmobiliare 2003 S.r.l.] - hanno diritto di eseguire la lottizzazione. Di converso, l'art. 24 delle NTA della variante generale del 2003 escludeva dal novum pianificatorio (ostativo all'edificabilità dei suoli) proprio i Piani già approvati: la disposizione trova, dunque, pacifica applicazione nella presente vicenda, giacché nel 2003 il Piano risultava non solo approvato (delibera consiliare n. 46 del 4 febbraio 1975), ma anche convenzionato (convenzione del 28 giugno 1995)" (cit. Cons. Stato, sez. IV, n. 3257/2021);*
- da ultimo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 20.05.2025 il Comune di Monte Porzio Catone ha adottato la variante al P.R.G. in parola, la quale a seguito dell'aggiornamento legislativo introdotto dalla L.R. 12/2025 art. 9, necessita di essere revocata e riadottata per uniformarsi all'attuale normativa in vigore.

Stante quanto sopra rappresentato è onere di questa Amministrazione uniformarsi alla Sentenza del Consiglio di Stato n. 3257/2021 (che si allega) e di conseguenza riconoscere alla Soc. Euroimmobiliare 2003 ed agli eredi Ricci/Roncoroni Srl il diritto all'edificazione in attuazione del richiamato Piano di Lottizzazione.

Si precisa, inoltre, che l'adozione della Variante sarà regolarmente pubblica all'Albo Pretorio del Comune per 30 giorni naturali e consecutivi con ulteriori 30 giorni per la proposizione di osservazioni da parte di chiunque ne abbia interesse.

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE E REGIME VINCOLISTICO

Gli immobili oggetto della presente Variante urbanistica sono identificati in catasto al N.C.T. del Comune di Monte Porzio Catone al foglio 9 p.lle 1202, 1201, 1203, 1205, 1206, 1199, 1204, 1193, 1192, 1191, 1216, 1217, 1219, 1190, 1179, 1180, 1218, 1181, 1214, 1194, 1220, 1197, 1198, 1195, 1221, 1200, 1196, 1182, 1213, 1178, 1175, 1172, 1212, 1176, 1225, 1173, 1174, 1211, 1177, 1215, 1224, 1223, 1183, 1222, 1184, 1226, 1227, 1209, 1208, 1188, 1185, 1186, 1187, 1189, 1210, 1207, 758, di proprietà della Soc. Euroimmobiliare 2003 Srl e p.lla 176 di proprietà eredi Ricci/Roncoroni, per complessivi 31.017,00 mq.

Attualmente, secondo il vigente P.R.G. l'area ricade in zona E – Aree boscate ed agricole, sottozona E1A – boschiva montana di tipo A.



Stralcio dell'attuale P.R.G.



Stralcio Catastale foglio 9

L'erronea attribuzione all'area della destinazione a *"Zona E – Aree coperte da boschi, Sottozona E1A, boschiva montana di tipo A"* si ricava anche dalle vicende che hanno interessato l'area sotto il profilo paesaggistico e, in particolare, in relazione alla erronea inclusione della stessa tra le *"zone boscate"* dapprima con il Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) n. 9 *"Castelli Romani"* e poi anche con il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.). In sede di approvazione del P.T.P. n. 9 *"Castelli Romani"*, la Regione Lazio ha accolto – con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 41 del 31 luglio 2007 – l'osservazione/proposta di modifica (acquisita al n. 058064_P06) del Comune di Monte Porzio Catone con cui si è chiesto di riclassificare l'area da *"Zona 9 – Zona parzialmente alberata e cespugliata non compromessa con modesto valore paesaggistico"* a *"Zona 2 – Area edificata e satura di completamento"*. Con la D.C.R. n. 41/2007 la Regione Lazio ha dato atto dell'impegno della Giunta a modificare il P.T.P.R. – già adottato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 556/2007 (ma non ancora pubblicato) – al fine di introdurre la modifica accolta con la D.C.R. n. 41/2007. Con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1025/2007 l'osservazione è stata accolta e l'area è stata declassificata da *"Zona 9 – Zona parzialmente alberata e cespugliata non compromessa con modesto valore paesaggistico"* a *"Zona 2 - Area edificata e satura di completamento"* del P.T.P. n. 9, riportandola nell'apposita Tavola D. A tal riguardo con nota prot. n. 21127 del 9 dicembre 2009 (acquisita al protocollo

regionale n. 270175 del 11 dicembre 2009), il Comune di Monte Porzio Catone ha certificato l'inesistenza del bosco ai sensi dell'art. 39, comma 5 delle N.T.A. del P.T.P.R.

Il P.T.P.R. è stato una prima volta approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 2 agosto 2019 e, a seguito dell'annullamento da parte della Corte Costituzionale con la sentenza n. 240/2020 (che ha accolto il ricorso presentato dal Governo per conflitto di attribuzione, avendo la Regione violato le prerogative statali in materia di pianificazione paesaggistica), è stato riapprovato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (pubblicata sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021).

In relazione all'area di interesse, tuttavia, la sopra citata classificazione dell'area come *“Zona 2 - Area edificata e satura di completamento”* (anziché come *“Zona 9 – Zona parzialmente alberata e cespugliata non compromessa con modesto valore paesaggistico”*), frutto dell'accoglimento dell'osservazione comunale e riprodotto nella tavola D del Piano (contenente le proposte di modifiche accolte e parzialmente accolte, le quali sono prescrittive), non è stata riproposta nella tavola A allegata al medesimo P.T.P.R. (contenente *“gli ambiti di paesaggio, le fasce di rispetto dei beni paesaggistici, i percorsi panoramici ed i punti di vista”*). Quest'ultima, infatti, ha continuato, incongruamente, a richiamare la presenza di un'area boschiva che determinava la riconduzione del lotto in parte nell'ambito del *“Paesaggio Naturale”*, in parte nell'ambito del *“Paesaggio Naturale di Continuità”* ed in parte nell'ambito del *“Paesaggio degli Insediamenti Urbani”*.

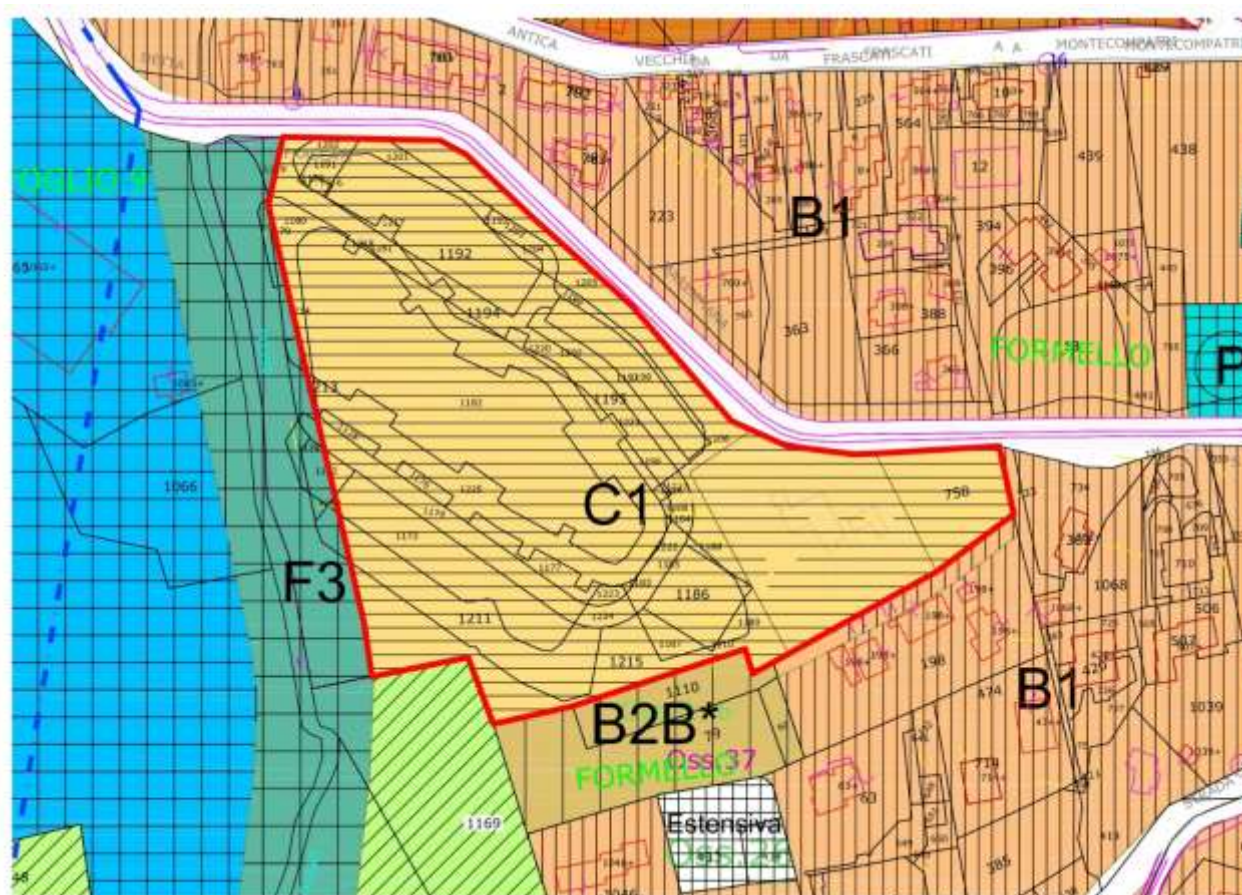
Al tal proposito il Comune di Monte Porzio Catone con nota prot. 22125 del 22.11.2023 richiedeva, alla Regione Lazio, parere in relazione alla prevalenza delle risultanze delle tavole D del P.T.P.R. rispetto alle risultanze delle Tavole A e B in caso di discrasia delle previsioni delle tavole suddette.

Con la nota U. 1537271 del 13 dicembre 2024, assunta al prot. comunale n. 21331 del 12.12.2024, la Regione Lazio ha chiarito che: *“Entrando nel merito della specifica questione, va rilevato come la proposta di modifica 058064_P06 è stata integralmente accolta con la d.C.r. 41/2007, e nella relativa scheda è graficizzata l'intera area oggetto della proposta con esito di accoglimento integrale.”*

La Regione Lazio ha, quindi, ritenuto che, fintanto che non si procederà al corretto adeguamento cartografico della Tavola A del P.T.P.R., l'area in esame deve ritenersi rientrante nella Zona 2 del P.T.P. e, pertanto, in essa sono consentite le trasformazioni edilizie e urbanistiche previste per *“Aree edificate sature e di completamento”*, ai sensi degli artt. 3 e 67 del P.T.P.R. e del criterio 3b dei *“Criteri di valutazione del contributo dei Comuni”*. Soltanto dopo un recepimento formale dell'osservazione anche alle Tavole A, diverranno efficaci le nuove classificazioni paesaggistiche graficizzate in Tavola A.

PROPOSTA DI VARIANTE

In considerazione di quanto sopra rappresentato si ritiene opportuno e doveroso provvedere all'approvazione della variante urbanistica semplificata ai sensi dell'art. 6-bis comma 1 lett. c) della L.R. 36/87, in quanto l'Amministrazione intende uniformarsi a quanto stabilito dalla Sentenza n. 3257/2021 del Consiglio di Stato e di conseguenza riconoscere l'edificazione degli immobili alla Soc. Euroimmobiliare 2003 Srl secondo quanto stabilito dalla Convenzione stipulata.



Stralcio Variante al PRG

La destinazione urbanistica che l'area dovrà assumere, in ragione delle sue caratteristiche fisiche, nonché delle potenzialità edificatorie ad essa attribuite dal Piano di Lottizzazione "Colle Formello", è quella della "ZONA "C" DI ESPANSIONE RESIDENZIALE – SOTTOZONA C1 - SOTTOZONA DI ESPANSIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE", disciplinata dall'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G.

Detta norma, infatti, dispone che "La zona C comprende le parti del territorio comunale destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale"; la "Sottozona C1 – sottozona di espansione in corso di attuazione" comprende, in particolare, "zone di espansione già dotate di strumento urbanistico di esecuzione del P.R.G., nelle quali l'edificazione deve avvenire secondo le previsioni di tali strumenti."

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Di seguito si riportano le Norme Tecniche di Attuazione aderenti all'adozione della Variante.

ART. 15 – Zona C di espansione residenziale.

Sono ricomprese in questa zona le parti del territorio comunale destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale.

E' suddivisa nelle sottozone:

- **C1** - sottozona di espansione in corso di attuazione;
- **C2** - sottozona di espansione di nuovo impianto.
- **C3** - sottozona per edilizia residenziale pubblica.

a) Sottozona C1.

Tale destinazione è attribuita alle zone di espansione già dotate di strumento urbanistico di esecuzione del PRG, nelle quali l'edificazione deve avvenire secondo le previsioni di tali strumenti. Qualora alla scadenza del termine di validità di detti piani non siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria né acquisite tutte le aree destinate all'urbanizzazione secondaria, la residua edificazione è subordinata all'approvazione di un nuovo strumento esecutivo limitato alle parti non attuate mantenendo gli stessi parametri edificatori e localizzazione di spazi pubblici previsti nel piano scaduto. Potrà comunque essere consentita l'edificazione dei singoli lotti liberi interclusi della superficie non superiore a mq. 1500, in conformità alla relativa destinazione di cui al piano attuativo originario.

ART. 24 – Norma transitoria

Le presenti norme non si applicano, ai fini anche delle misure di salvaguardia, per i progetti edilizi e gli strumenti urbanistici attuativi, in merito ai quali è stato espresso il parere favorevole della Commissione Edilizia, alla data di adozione delle norme stesse, nonché dall'Ufficio Tecnico comunale dalla data del 12 luglio 2001, con la quale in Consiglio comunale non ha ritenuto di individuare in essa la realizzazione dei propri fini istituzionali.

CONCLUSIONI

In conclusione, considerato quanto rappresentato nella presente relazione, si ritiene opportuno approvare la Variante Urbanistica semplificata proposta, ai sensi dell'art. 6-bis comma 1 lett. c) della L.R. 36/87, in quanto in ottemperanza alla Sentenza del Consiglio di Stato sopra richiamata.

La zona proposta è quella della *“ZONA “C” DI ESPANSIONE RESIDENZIALE – SOTTOZONA C1 - SOTTOZONA DI ESPANSIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE”*, disciplinata dall'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G.

Tale approvazione consentirebbe alla Soc. Euroimmobiliare 2003 Srl di dare corso alla Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Monte Porzio Catone ed eviterebbe possibili ulteriori contenziosi.

Tanto si doveva.

Monte Porzio Catone lì 05.12.2025