



COMUNE DI MARINO

Città Metropolitana di Roma Capitale



PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 54 DEL 17-07-2026

UFFICIO: PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE ASSESSORATO: URBANISTICA PIANIFICAZIONE E TERRITORIO

OGGETTO: NULLA OSTA IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI - RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE VIA APPIA NUOVA KM 19 - UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL NCT DEL COMUNE DI MARINO, FOGLIO N 29, MAPPALI 17,1272 NCEU DEL COMUNE DI MARINO, FOGLIO N 29, MAPPALI 623,755 (SUB 8-9-501-502-504), 1113 (SUB 1-2-3), 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1271, 1273 (SUB 2)

Richiamati

il primo Piano Regolatore Generale del Comune di Marino approvato con DGR n° 1057 del 21/03/1979;

la Variante Generale al PRG approvata con DGR 994 del 29/10/2004;

la Variante Speciale ai sensi degli art. 4 e 9 della Legge Regione Lazio 02/05/1980, n. 28 e dell'art. 29 della Legge 28/02/1985 n. 47 approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 210 del 13/05/2011;

Premesso che

con istanza prot. 22956 del 28/04/2020 la Società Immobiliare Lombarda S.p.a. C.F. 01978440152 P.IVA 02442820243, avente sede legale in Montecchio Maggiore (VI) in viale Trieste n.45, ha presentato per conto della società Sorelle Ramonda S.p.a. C.F. 00142970243 P.IVA 00142970243, avente sede legale in Montecchio Maggiore (VI) in viale Trieste n.45, richiesta di poter procedere al rilascio di un Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici del Comune di Marino, sulle unità immobiliari ubicate in via Appia Nuova km 19 - identificate catastalmente al NCT foglio 29 mappali 635,17,1272 e al NCEU foglio 29 mappali 1113 (sub 1-2-3) 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 755 (sub 8,9,501,502,504), 623, 1271, 1273 (sub 2);

la suddetta richiesta era finalizzata alla realizzazione, sull'intera proprietà della richiedente pari a mq 16.616, di un nuovo fabbricato, in aggiunta a quelli esistenti, per una superficie coperta di 3.032 mq; con propria deliberazione n. 32 del 07/08/2020 è stato autorizzato il rilascio del Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001;

la summenzionata società non ha attivato le procedure necessarie per il rilascio del conseguente Permesso di Costruire in deroga;

Considerato che

con prot. n. 15528 del 24/02/2025 la Società Immobiliare Lombarda S.p.a. - per conto della società

Sorelle Ramonda S.p.a. - ha presentato una nuova istanza di Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici del Comune di Marino, sulle unità immobiliari ubicate in via Appia Nuova km 19 - identificate catastalmente al NCT del Comune di Marino, Foglio n 29, mappali 635[parte], 17,1272. NCEU del Comune di Marino, Foglio n 29, mappali 623,755 (sub 8-9-501-502-504), 1113 (sub 1-2-3), 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1271, 1273 (sub 2);

la nuova proposta progettuale prevede, su una superficie pari 11.116, la realizzazione di una riqualificazione del sito commerciale sito in Marino

tale riqualificazione consiste nella riorganizzazione dell'area su cui insistono gli immobili commerciali della Sorelle Ramonda S.p.a. attraverso il coinvolgimento delle aree contermini, lato parcheggio palaghiaccio, acquisite nei primi anni 2000 ed attualmente versanti in condizioni di accentuato degrado, mediante la demolizione di fabbricati inutilizzati di Superficie coperta pari a 801 mq e la realizzazione di un spazio connettivo fra i fabbricati commerciali esistenti di 630,86 mq, per la realizzazione di un unico spazio commerciale di 4.900 mq di superficie di vendita;

tale intervento prevede la trasformazione, con la creazione di nuove volumetrie, di immobili a destinazione commerciale in zona D2 nella quale il vigente PRG non prevede tale destinazione e che pertanto emerge, visto il rilevante interesse pubblico, l'esigenza di ricorrere alla procedura di Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici ex art. 14 del DPR 380/2001;

con propria deliberazione di Consiglio comunale n. 22 del 30/04/2025 è stato autorizzato il rilascio del Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001

la società in discussione non ha nuovamente attivato le procedure necessarie per il rilascio del conseguente Permesso di Costruire in deroga;

Dato atto che

con nuova istanza prot. n. 45455 del 04/06/2026 la Società Immobiliare Lombarda S.p.a. - per conto della società Sorelle Ramonda S.p.a. - ha presentato istanza di Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici del Comune di Marino, sulle medesime unità immobiliari in discussione - NCT del Comune di Marino, Foglio n 29, mappali 17,1272 NCEU del Comune di Marino, Foglio n 29, mappali 623,755 (sub 8-9-501-502-504), 1113 (sub 1-2-3), 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1271, 1273 (sub 2)

il permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici art.14 del D.P.R. 380/2001-art .1 quater della L.R. 36/1987, prevede la cessione di un'area di mq. 831 ca, di proprietà del richiedente ed esattamente nel mappale 635 Foglio n.29 del NCT del Comune di Marino.

nell'area in discussione la Proprietà realizzerà un edificio di mq. 500 (mq. 250 x due piani) di superficie con destinazione Uffici Comunali che sarà ceduto all'Amministrazione Comunale di Marino.

la localizzazione degli Uffici Comunali è inserita nella planimetria di progetto in modo da poter definire rapporti, accessi e relazioni con l'intorno e rendere il manufatto parte integrante del nuovo assetto dell'area.

il lotto avrà al suo interno un'area di pertinenza ad uso parcheggio per i mezzi municipali e l'edificio avrà, con percorsi dedicati, la possibilità di utilizzare i parcheggi pertinenziali della struttura di vendita.

Preso atto che

nel corso degli anni, a seguito di varie acquisizioni, l'attività commerciale delle Sorelle Ramonda si è sviluppata all'interno dei due volumi mentre il resto del lotto è rimasto in condizioni di semiabbandono;

nel tempo sono stati sviluppati varie ipotesi di riqualificazione dell'area con ipotesi di ampliamento e

realizzazione di nuovi volumi che, però, non hanno avuto seguito;

l'ipotesi presentata con prot n. 15528 del 24/02/2025 si riferiva alla revisione totale dell'area con un intervento di restyling del negozio, la revisione del layout interno e la realizzazione di un volume che consentiva di avere il collegamento verticale tra i vari piani con rampe mobili;

Rilevato che

l'area che circonda l'attività delle Sorelle Ramonda è oggi occupata da manufatti in stato di abbandono e necessita di essere recuperata con la demolizione dei suddetti manufatti e la realizzazione di una nuova area parcheggio;

a fronte del rilascio del Permesso di Costruire in deroga sull'attuale negozio Sorelle Ramonda verrà operata una manutenzione straordinaria complessiva che, rivisitando l'ipotesi progettuale prot. 15528/2025, consisterà in:

- demolizione e ricostruzione del volume (ex outlet), mantenendo invariate le aree di pertinenza dell'esistente che saranno riorganizzate con la sistemazione dei parcheggi;

- riorganizzazione degli accessi e dei percorsi dell'area dei parcheggi, fatta salva la realizzazione dell'area ulteriore di mq. 1.296,46 che andrà a sostituire gli edifici fatiscenti che verranno demoliti;

- ampliamento di ca mq 2.454 della superficie complessiva (ex outlet) e realizzazione tappeti mobili di accesso al livello -1;

- restyling nell'accesso alla struttura, la cui superficie del negozio di mq 778,53 ca verrà ampliata con la demolizione di corpo scala interno che attualmente serve i due livelli;

- spostamento dell'attuale accesso e uscita su Via Appia Nuova, stante la necessità di migliorare la sicurezza per chi percorre il suddetto asse;

- abbattimento delle barriere architettoniche, con facilitazioni di accesso ai portatori di handicap;

- destinazione a uffici comunali di un'area di mq. 831, con una capacità edificatoria di mq 250x2 livelli = mq 500 ca in prossimità dell'accesso alla struttura commerciale sulla Via Appia (vecchia sede) -Foglio n. 29 mappale n.635 – da realizzare a cura della Proprietà e ceduto all'Amministrazione Comunale;

Valutato che

il ricorso al Permesso di Costruire in deroga al piano urbanistico, strumento proprio da utilizzarsi in regime straordinario, rappresenta uno degli strumenti per sostenere iniziative di trasformazione e riqualificazione dell'esistente, consentendo di adeguare in tempi congrui prescrizioni obsolete e/o rigide del piano urbanistico qualora si presentino iniziative con reali condizioni di operatività accompagnate dal rilevante interesse pubblico;

la deroga riguarda l'ampliamento di attività commerciali, peraltro da tempo presenti nel sito, in deroga alla destinazione "produttiva" attualmente prevista dalla norma;

Considerato che

con la suddetta proposta progettuale, la Sorelle Ramonda S.p.a., conferma la volontà di continuare ad espandere il peso della propria attività nell'ambito del territorio del Comune di Marino;

la Società ha interesse a incrementare il ruolo di struttura commerciale di eccellenza nell'ambito territoriale di riferimento con un evidente vantaggio, oltre all'interesse pubblico per come sopra definito, consistente nella riqualificazione di una porzione del territorio comunale affetta da alcuni fenomeni di degrado e sulla quale sono stati attivati diversi processi sinergici tra operatori pubblici e privati finalizzati alla sua riqualificazione;

l'intervento proposto, anche se non è espressamente ammesso dalle NTA di Attuazione del PRG, rientra a pieno titolo nelle strategie di sviluppo e riqualificazione del territorio dell'Amministrazione Comunale insistendo su un'area già completamente urbanizzata;

Dato atto che si rende pertanto necessario revocare la propria precedente deliberazione n. 22 del 30/04/2025 in quanto il progetto presentato con prot. n. 15528 del 24/02/2025 è superato dal nuovo progetto presentato con prot. n. 56508 del 07/07/2026

Considerato altresì che

il richiedente, in ragione dell'incremento per funzioni produttive, verserà all'Amministrazione Comunale, un contributo straordinario, con riferimento alle disposizioni dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001;

oltre al contributo straordinario, il soggetto attuatore è tenuto a corrispondere il contributo di costruzione ai sensi di legge;

l'intervento proposto per le motivazioni sopra descritte configura un interesse pubblico di cui all'art. 14, comma 1-bis, comma 2 e comma 3, del D.P.R 380/2001 e all'art. 1 quater della LR 36/1987;

Valutato che

l'art. 14 del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), recentemente novellato dal DL n. 76/2020 cosiddetto Decreto Semplificazioni, prevede la possibilità di rilascio di un Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale;

"la deliberazione consiliare costituisce un elemento necessario del procedimento destinato a sfociare nel rilascio o diniego del permesso in deroga, con la conseguenza che la sua eventuale assenza vizia il provvedimento finale, ma che d'altro canto l'atto terminale del procedimento è rappresentato proprio dal permesso di costruire in deroga, rispetto al quale la previa deliberazione del Consiglio comunale si configura come atto endoprocedimentale non immediatamente lesivo, impugnabile solo insieme al provvedimento finale di segno positivo o negativo" (In tale senso T.A.R. Piemonte - Torino, Sez. II, 10 luglio 2015, n. 1210; T.A.R. Lombardia - Milano, Sez. I, 15 ottobre 2013 n. 2305;

il Consiglio di Stato con la sentenza 05.06.2015 n. 2761 ha stabilito che "non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o del suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività che dalla deroga potenzialmente derivano, in una logica di ponderazione e temperamento calibrata sulle specificità del caso, ed esulante da considerazioni meramente finanziarie"

sussistono i requisiti di legge per poter esprimere il nulla osta al rilascio del titolo abilitativo edilizio in deroga;

con successivi atti del Dirigente dell'Area V si procederà all'esecuzione degli adempimenti tecnici necessari a dare attuazione ai contenuti del presente atto;

Viste

la relazione del responsabile del procedimento, conservata agli atti con prot. 58395 del 13/07/2026;

la relazione tecnica e gli elaborati progettuali presentati dalla parte, acquisiti al prot. n. 56508 del 07/07/2026, posti agli atti dell'Area V;

Richiamati

l'art.14 del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;

l'art. 1 quater della L.R. 36/1987 e successive modifiche ed integrazioni;

Visti i pareri espressi ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

SI PROPONE DI DELIBERARE

1. di revocare la propria deliberazione n. 22 del 30/04/2025;
2. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa e qui richiamate, la deroga agli strumenti urbanistici comunali per la realizzazione dell'intervento proposto sull'unità immobiliare oggetto d'intervento come da richiesta prot. n. 45455 del 04/06/2026 e relativi elaborati di cui al prot. n. 56508 del 07/07/2026;
3. di autorizzare la deroga alle norme del PRG vigente, ai sensi dell'art.14 DPR 380/2001, riferita alla destinazione d'uso, sulle unità immobiliari ubicate in via Appia Nuova km 19 identificate catastalmente al NCT del Comune di Marino, Foglio n. 29, mappali 17, 1272, 635 e al NCEU del Comune di Marino, Foglio n. 29, mappali 623, 755 (sub 8-9-501-502-504), 1113 (sub 1-2-3), 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1271, 1273 (sub 2);
4. di dare atto che l'intervento proposto per le motivazioni sopra descritte configura un interesse pubblico di cui all'art. 14, comma 1-bis, comma 2 e comma 3, del D.P.R 380/2001 e all'art. 1 quater della LR 36/1987 comprendente la destinazione a uffici comunali di un'area di mq. 831, con una capacità edificatoria di mq 250x2 livelli = mq 500 ca in prossimità dell'accesso alla struttura commerciale sulla Via Appia (vecchia sede) -Foglio n. 29 mappale n.635 – che verrà realizzato a cura della Proprietà e ceduto all' Amministrazione Comunale senza alcun onere;
5. di dare atto che la gestione del procedimento edilizio volto al rilascio e al controllo del titolo abilitativo compete al Dirigente dell'Area V;

Successivamente, stante l'urgenza di provvedere, il Presidente pone in votazione, per appello nominale, l'immediata eseguibilità.