



**CITTÀ DI CEPRANO**

# Città di Ceprano

Provincia di Frosinone

**SETTORE TECNICO**  
URBANISTICA, AMBIENTE E ATTIVITÀ  
PRODUTTIVE  
LAVORI PUBBLICI INFRASTRUTTURE E  
PATRIMONIO

Corso della Repubblica n°2 - 03024 Ceprano (FR)  
0775-91741 Fax 0775-912754  
Partita Iva 00613310606 Codice Fiscale 80001790601



**COMUNE DI CEPRANO**

Provincia di Frosinone

Partenza Prot. N°0017571

del 23-11-2022 12:01:48

Cat. 1 Classe 1 Sottoc.1

E, p.c. Alla

**Alla REGIONE LAZIO**

Direzione Regionale per le  
Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale,  
Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica,  
Copianificazione e Programmazione Negoziata:  
Province di Frosinone e Latina, Rieti e Viterbo  
Pec: copian.province@regione.lazio.legalmail.it

**Alla REGIONE LAZIO**

Segretario Generale  
Ufficio Rappresentante unico e Ricostruzione,  
Conferenze di Servizi  
Pec: conferenzediservizi@regione.lazio.legalmail.it

**AI MINISTERO DELLA CULTURA**

Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio  
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio  
per le Province di Frosinone e Latina  
Pec: mbac-sabap-lazio@mailcert.beniculturali.it

**Alla Ditta Richiedente**

**Sig.ra Parenti Cristiana**  
c/o Arch. Federico Pisani  
Piazza De Gasperi n, 16  
03043 – CASSINO FR  
Pec: federico.pisani@archiworldpec.it

**Al Sindaco  
SEDE**

**All'Assessore all'Urbanistica  
SEDE**

**Oggetto: COMUNE DI CEPRANO (FR)**

**Procedimento : RICHIESTA VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO AI SENSI  
DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010. LAVORI DI AMPLIAMENTO FABBRICATO ADIBITO AD  
ATTIVITA' PRODUTTIVA SITO IN VIA COLLE AVARONE snc.**

**Indizione della conferenza di servizi decisoria ex art. 14, co. 2, legge n. 241/1990 - Forma semplificata  
e modalità asincrona.**

**DITTA RICHIEDENTE : Parenti Cristiana**

**IL RESPONSABILE dell' AREA TECNICA**

**VISTA** la richiesta di **indizione di conferenza di servizi** decisoria presentata in data 19.10.2020, prot. n.13543, da parte della Sig.ra Parenti Cristiana, nata a Ceprano il 15 giugno 1966 ed ivi residente alla via Riviera Liri n.18, proprietaria di un'area in via Colle Avarone snc, (In catasto al F. 29 mapp. 733 - 734 e n. 226) sulla quale insiste un preesistente fabbricato a destinazione commerciale, utilizzato per attività di pubblico esercizio (Ristorante – Pizzeria) denominato *Moulin Rouge*, con la quale ha richiesto l'approvazione di un progetto per l'ampliamento del predetto fabbricato, in variante allo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 8 del Regolamento approvato con D.P.R. del 07/09/2010 n.160.

**DATO ATTO** che il Comune di Ceprano, quale Amministrazione titolare della competenza sul citato procedimento di Variante urbanistica, ha indetto in data 14.07.2022, **conferenza di servizi decisoria -ex art. 14, co. 2, legge n. 241/1990 – in Forma semplificata e modalità asincrona**, invitando a parteciparvi i soggetti e le amministrazioni coinvolte;

**VISTA** la richiesta di documentazione integrativa pervenuta dalla Regione Lazio – Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata delle Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, in data 29.07.2022 prot. 750596, con la quale è stato chiesto a questo Ente :

1. Documentazione attestante lo stato di legittimità dei luoghi (fabbricati esistenti e relativi titoli edilizi) a firma del tecnico progettista e del proprietario;
2. Attestazione da parte del Comune ai sensi dell'art. 8 co.1 del DPR n. 160/2010 e secondo quanto indicato nella nota prot. n. 751150 del 27.11.2018;
3. Verifica del rispetto delle condizioni previste dal co.3 dell'art. 8 del DPR n. 160/2010, in relazione alla superficie massima consentita per le attività commerciali, anche in riferimento alla generica destinazione riferita all'immobile destinato a "sala da ballo";
4. Attestazione resa dal Comune circa l'esistenza di gravami da usi civici e diritti collettivi, ai sensi dell'art. 3 co.3 della L.R. 1/1986;
5. Verifica della distanza dai confini anche con riferimento a quelli che dovrebbero determinarsi a seguito della cessione delle aree a standard;
6. Stralcio delle N.T.A. della zona D2 del vigente PRG del Comune di Ceprano ;
7. Di ottemperare (in ordine della graficizzazione del vincolo boschivo riportato nella Tav. B del PTPR) alle disposizioni dell'art. 39 commi 6 e 7 del PTPR approvato con DCR n.5 del 21.04.2021, al fine dell'adeguamento cartografico e delle rispettive attività di programmazione, pianificazione e controllo delle strutture regionali competenti in materia forestale e di pianificazione paesaggistica. (trasmettere l'attestazione prot. 4685/2012 a firma del responsabile del procedimento, alle competenti strutture regionali competenti in materia forestale e di pianificazione paesaggistica secondo quanto stabilito all'art.39 del PTPR vigente);

## COMUNICA

- a) **Con riferimento al punto 1**, si trasmette la documentazione attestante la legittimità dei luoghi e l'indicazione dei relativi titoli edilizi, (con relativi allegati) a firma del tecnico progettista e del titolare dell'istanza, acquisita da questo Ente in data 04.09.2022;
- b) **Con riferimento al punto 2**, si espone quanto segue : con istanza in data 19.10.2020, la Sig.ra Parenti Cristiana, ha richiesto al Comune di Ceprano l'**indizione di una CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA**, per l'approvazione di un progetto per l'ampliamento di un preesistente fabbricato a destinazione commerciale, utilizzato per attività di pubblico esercizio (Ristorante – Pizzeria denominato *Moulin Rouge*). La predetta attività (inclusa tra le attività produttive ai sensi dell'art.1 co.1 lettera i del DPR 160/2010), opera in maniera efficiente da oltre un decennio, ed ha pertanto la necessità di aumentare gli spazi a disposizione mediante un **intervento di ampliamento con contestuale riqualificazione dell'intera area**. Per l'intervento proposto, è stata specificatamente richiesta l'attivazione della procedura prevista dall' art. 8 del D.P.R. n.160/2010 (ex art.5 del Regolamento approvato con D.P.R. 20/10/1998 n. 447) che disciplina l'ipotesi in cui il progetto presentato, comporti la variazione dello strumento urbanistico vigente. L'immobile, è ubicato in area individuata nel vigente PRG del Comune di Ceprano come Zona E - Agricola, soggetta alle disposizioni della L.R. n.38/99. Come indicato nell'istanza e nella documentazione progettuale a corredo, detta zona urbanistica risulta inadeguata a garantire l'ampliamento dell'immobile e quindi, la fattibilità dell'intervento, data la presenza di parametri, limitazioni, indici urbanistici che producono un effetto impeditivo. **La richiesta di variante non attiene quindi alla localizzazione/realizzazione di un nuovo insediamento produttivo, (che potrebbe essere consentito ai sensi dell'art. 8 citato solo in caso in cui lo strumento urbanistico non individui aree destinate a tale scopo) ma all'AMPLIAMENTO di una attività produttiva esistente, che non potrebbe essere delocalizzata (ove fosse comunque accertata la presenza di aree idonee nel PRG) se non con costi proibitivi ed insostenibili**. Sul punto si evidenzia che il D.P.R. n. 160/2010, art. 2, individua il SUAP quale soggetto pubblico di riferimento per i procedimenti che abbiano ad oggetto attività produttive da *localizzare, realizzare, trasformare, ristrutturare, riconvertire, ampliare, ecc.* . L'Art. 2. (Finalità e ambito di applicazione) al comma 1 espressamente recita: *Per le finalità di cui all'articolo 38, comma 3, del decreto-legge, è individuato il SUAP quale unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59.* Inoltre, l'art. 7 stabilisce che (fuori dei casi disciplinati dal Capo III), *le istanze per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 2, comma 1, sono presentate al SUAP.* L'art.8 del D.P.R. n. 160/2010, codifica quindi, in particolare, una norma in favore delle imprese che intendono (in base ai richiamati disposti dell'art. 2 co.1) ... *localizzare/trasformare/ampliare* ... un'attività produttiva in una zona del territorio comunale non destinata ordinariamente ad ospitare tali impianti, prevedendo un percorso accelerato e derogatorio, pur nel doveroso rispetto di uno specifico iter amministrativo. La norma ammette la possibilità di presentare il progetto, nei casi in cui esso sia in contrasto con lo strumento urbanistico o, comunque, richieda una sua variazione. Tale ipotesi si può verificare se lo strumento urbanistico non individua aree destinate alla tipologia di attività produttive per la quale è stata proposta l'istanza, ovvero, **le aree individuate risultino insufficienti in relazione al progetto presentato, e richiedano, come per il caso di specie, costi proibitivi per la delocalizzazione di una attività già esistente ed operante in maniera efficiente.** Con l'espressione "aree insufficienti" rispetto al progetto presentato, il Regolamento Statale intende

ancora riferirsi, in continuità con il previgente D.P.R. n. 447/98, ai casi in cui non sia possibile, per un'impresa attiva e già operante, **trasferirsi per insediarsi in una altra area a destinazione produttiva**. Per le considerazioni esposte, la verifica delle condizioni previste dall'art. 8 co.1 del DPR 160/2010, non è stata preventivamente eseguita dallo scrivente ufficio, trattandosi di **intervento di ampliamento di un impianto produttivo esistente, per cui non è stata richiesta la delocalizzazione**.

- c) **Con riferimento al punto 3**, si espone quanto segue : il co.3 dell'art. 8 del DPR n. 160/2010, *esclude dall'applicazione del presente articolo le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore*. Le strutture previste dagli artt. 8 e 9 citati, sono le **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA** e le **GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**. La normativa regionale di settore è costituita dalla L.R. 22 del 06.11.2019 (T.U. del Commercio – ex L.R. 33/99); l'art. 22 (tipologie di esercizi commerciali) co.1 lettere b) e c) individua le *medie strutture di vendita* e le *grandi strutture di vendita*. In base all'art. 15 della citata L.R. 22/2019, co.1 lett. i) costituiscono **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**, gli esercizi commerciali aventi **superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati**, nei comuni con popolazione residente **inferiore ai 10.000 abitanti**. In base al co. 1 lett. l) sono invece considerate **GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i). Orbene, il Comune di Ceprano ha una popolazione residente di circa 8.400 abitanti (dati ISTAT dic. 2020) quindi inferiore a 10.000 abitanti. Il richiesto intervento in Variante al P.R.G. prevede : (Cfr.: Relazione Tecnica allegata al progetto presentato)

- L'ampliamento dell'attività di somministrazione (ristorante pizzeria) ivi esistente per una superficie utile (equiparabile alla *superficie di vendita* indicata all'art. 15 co.1 lett. f della L.R. 22/2019) di **mq.132 circa** (esistente + ampliamento) **inferiore a mq. 150 stabiliti**. L'ampliamento prevede l'aumento della superficie della sala clienti del ristorante mediante l'utilizzo dell'area coperta di un preesistente porticato oltre alla porzione di una nuova struttura da realizzare, per un sup. aggiuntiva di mq.56 circa. **L'attività commerciale è inquadrabile pertanto, tra gli esercizi di vicinato previsti dall'art. 15, co.1 lett. h).**
- La realizzazione di una **sala da ballo** della superficie utile di mq. 162 circa, separata dalla predetta attività di ristorazione. Nella relazione viene indicata la specifica destinazione disciplinata dagli artt.68 e 69 del T.U.L.P.S. di cui al R.D. 773/1931 e soggetta ad autorizzazione da parte della competente autorità, previa verifica della apposita commissione di vigilanza. La sala da ballo **non viene infatti ritenuta equiparabile ad attività commerciale, in quanto soggetta alle particolari disposizioni del T.U.L.P.S.; essa è normativamente esclusa dall'applicazione della L.R. 22/2019, ai sensi dell'art. 5 co. 1 (ambito di applicazione e settori esclusi) ed art. 1 co. 2.**
- La realizzazione di una area a **deposito con annessi bagni/spogliatoi** per lavoratori separati per sesso, della sup. di mq. 55 circa, comune a tutte le distinte attività da svolgere sull'area. **Detti spazi sono esclusi dal computo della c.d. *superficie di vendita* indicata all'art. 15 co.1 lett. f della L.R. 22/2019, ai fini della individuazione delle differenti tipologie di vendita (vicinato/medie/grandi strutt. di vendita).**
- Realizzazione di un'**area sportiva** dotata di campo di calcetto (utilizzabile anche per volley e tennis) e campo da *Beach Volley* con annesso fabbricato adibito a spogliatoio di mq. 70

circa, ed area giochi attrezzata. **Detta area non viene ritenuta equiparabile ad attività commerciale ed esclusa dall'applicazione della L.R. 22/2019, ai sensi dell'art. 5 co. 1 (ambito di applicazione e settori esclusi) ed art. 1 co. 2.**

- Realizzazione di un fabbricato della sup.di mq. 340 circa, da adibire ad **attività ricettiva, del tipo *country house***, costituito da n.9 camere per il pernottamento. **Detta area non viene ritenuta equiparabile ad attività commerciale ai sensi della L.R. 22/2019, art. 5 co. 1 (ambito di applicazione e settori esclusi) ed art. 1 co. 2.**

**Risultano pertanto rispettate le condizioni previste dal co.3 dell'art. 8 del DPR n. 160/2010, in relazione alla superficie massima consentita per le attività commerciali. La richiesta in variante riguarda comunque l'ampliamento di una attività di somministrazione con annesse attività complementari, escluse dal regime autorizzativo stabilito dal richiamato T.U. regionale sul commercio.**

- d) **Con riferimento al punto 4**, si attesta **l'inesistenza di gravami da usi civici e diritti collettivi**, ai sensi dell'art. 3 co.3 della L.R. 1/1986. La dichiarazione in tal senso è già contenuta nella Relazione Istruttoria redatta da questo Comune (Cfr.: pag. 4) ed allegata agli atti della conferenza di servizi. Si trasmette, inoltre, attestazione redatta dal Responsabile del Settore Tecnico comunale prot. 17554 del 23.11.2022;
- e) **Con riferimento al punto 5**, si rappresenta quanto segue: il progetto prevede, ai sensi di quanto previsto dal D.M. 1444/1968 art.5, la cessione di aree destinate a standard pubblici. Sono stati previsti, per ogni 100 mq. di superficie per attività produttiva, 80 mq. di spazio, (escluse le sedi viarie) di cui almeno le metà destinati a parcheggio pubblico. Le aree pubbliche da cedere sono costituite da un'ampia area da destinare a parcheggio pubblico ed a verde pubblico attrezzato, per una superficie complessiva di mq. 928 circa, (Cfr.: tavole grafiche e tabelle allegate). L'area ha accesso diretto dalla viabilità pubblica. Nel caso che ci occupa, la variante prevede la modifica della destinazione urbanistica dell'area da Zona Agricola "E" a zona Edilizia "D2" (art.28 NTA di PRG) vincolata all'attività di nuova proposizione, **con indici e parametri (Superfici – Volumi – Destinazione d'uso, ecc.) commisurati al progetto (Cfr.: pag. 4 Relazione Tecnica allegata al Progetto).** Fa salve, inoltre, eventuali diverse attribuzioni di destinazione urbanistica da parte della Regione Lazio in sede di Conferenza di Servizi. Ciò esposto, nel caso specifico, in risposta al richiamato punto 5, *la verifica della distanza dai confini anche con riferimento a quelli che dovrebbero determinarsi a seguito della cessione delle aree a standard*, non avviene in base al parametro inerente i *distacchi dai confini del lotto*, stabilito dall'art. 28 delle NTA, **in quanto, come già riferito, tutti i parametri previsti nella variante (volume, altezze, distacchi, ecc.) sono commisurati al progetto presentato, per espressa previsione**. Questo Comune è disponibile comunque a valutare eventuali osservazioni da parte di codesta Regione.
- f) **Con riferimento al punto 6**, si trasmette stralcio delle N.T.A. della zona D2 del vigente PRG del Comune di Ceprano;
- g) **Con riferimento al punto 7**, si trasmette copia della nota prot. 17545 del 23.11.2022 con la quale è stata inoltrata l'attestazione prot. 4685/2012 del 16.03.2012, (di esclusione dal vincolo boschivo a firma del responsabile del procedimento) alle competenti strutture regionali competenti in materia forestale e di pianificazione paesaggistica, secondo quanto stabilito all'art.39 del PTPR vigente;

Per qualsiasi ulteriore informazione o chiarimento si forniscono di seguito i riferimenti (*indirizzo mail, indirizzo PEC*) del Dirigente/Responsabile: Arch. Emanuela Valentini: [lavoripubblici@comune.ceprano.fr.it](mailto:lavoripubblici@comune.ceprano.fr.it) - 0775/9174236 – 3385825385.

Distinti saluti,

Ceprano, 23.11.2022

IL DIRIGENTE/RESPONSABILE

Unità organizzativa responsabile della istruttoria: Arch. Emanuela Valentini

Responsabile del procedimento: Arch. Emanuela Valentini.

**Il Responsabile del Settore Tecnico**

Arch. Emanuela Valentini

