

Oggetto: Permesso di costruire in deroga al vigente PRG, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 (art. 7 della legge 241/90), per il cambio di destinazione d'uso, da “*insediamento produttivo*” ad “*ufficio pubblico da adibire a sede dell'Archivio di Stato di Frosinone*”, dell'immobile sito in via Casale Ricci distinto in catasto al Foglio n. 14, mappale n. 640 sub 9. Istanza SUAP: REP_PROV_FR/FR-SUPRO/0036627.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Richiedente: Ortopedia Ciociara srl

Ubicazione: via Casale Ricci

Estremi catastali: Foglio n. 14 Mappale 640 sub 9

Riferimenti urbanistico - edilizi:

- *Zona a destinazione Produttiva, Insediamenti recenti in via di consolidamento, art. 16 delle PRT ASI ZONA "D" la variante generale al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio di Sviluppo Industriale di Frosinone, approvata con delibera di Giunta Regionale n. 48 del 23 gennaio 2008, recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19 gennaio 2009 – “All'interno di detta Zona possono insediarsi le attività elencate nel precedente art.8 nella voce Zone Produttive con i relativi stabilimenti industriali ed artigianali, i rispettivi uffici, impianti, infrastrutture interne, magazzini, locali per i servizi del personale, aree per la sosta e manovra di autoveicoli, strade, verde, impianti sportivi e ricreativi limitati alle esigenze delle maestranze delle singole unità produttive, locali per l'esposizione e vendita dei prodotti dell'azienda anche se provenienti da filiali esterne all'agglomerato industriale, purché facenti parte di un unico processo produttivo. Sono altresì consentiti spacci aziendali, gestiti dalla società titolare della Assegnazione del Consorzio, nella misura massima di superficie di vendita di 70 mq, accessibili solo dall'interno dell'area di proprietà e per uso esclusivo delle maestranze dipendenti della azienda.*

Le costruzioni debbono rispettare i seguenti indici come definiti al precedente art.12:

- *S.A. min = 2.500 mq*
- *I.C. max = 0,50 mq/mq*
- *I.C.min = 0,20 mq/mq*
- *H max = 15 ml*
- *D.C. min = H/2 con un minimo di 5 ml*
- *D.S.min = 10 ml su strade inferiori a 7 ml*
- *= 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml*
- *= 20 ml su strade di sezione superiore a 15 ml*

- *D.E. min* = 10 ml
- *D.Ab min* = 20 ml
- *Vp* > 10% di S.C.

Sono consentite maggiori altezze esclusivamente per le parti di edifici destinate ad accogliere impianti tecnologici e silos di stoccaggio; in tal caso il Consorzio valuta di volta in volta la congruità delle richieste in relazione a documentate esigenze produttive. Il numero massimo dei piani fuori terra dei corpi di fabbrica destinati ad uffici, sia isolati che accorpati all'edificio destinato alla produzione, non può essere superiore a tre con una altezza massima tra calpestio ed intradosso di 3,70 ml. All'interno di ogni Superficie Assegnata debbono essere previsti parcheggi in misura tale che la superficie dei posti auto –esclusa la viabilità interna e gli spazi interni di manovra – non sia inferiore al 10% della Superficie Fondiaria. Con l'atto di assegnazione o con successiva Determinazione Presidenziale, il Consorzio può, per motivazioni tecniche logistiche, stabilire ulteriori prescrizioni e limitazioni nell'uso della S.A. rispetto alle presenti norme. Nel caso che della Superficie Assegnata facciano parte porzioni delle fasce di rispetto della viabilità e delle infrastrutture, gli edifici industriali non possono comunque insistere sulle predette fasce e la linea che separa la Superficie Assegnata dalla fascia di rispetto deve essere presa come riferimento per il rispetto dei Distacchi. E' ammessa, altresì, la costruzione di abitazioni per il titolare dell'azienda o amministratore ed il custode fino ad un massimo di 300 mq di superficie lorda di piano per ogni insediamento produttivo; in ogni caso la superficie lorda di piano della parte residenziale non deve superare il 15% della superficie coperta per uso produttivo. Le recinzioni, di norma, debbono essere poste sul confine di proprietà, salvo le particolari disposizioni che il Consorzio può impartire di volta in volta nei casi riguardanti le fasce di rispetto della viabilità e/o delle infrastrutture consortili. Le recinzioni debbono avere una altezza non superiore ai 3,00 ml e possono essere costituite di muratura o pannelli opachi solo per una altezza non superiore ai 2,00 ml. I locali accessori quali:

- *cabine elettriche;*
- *cabine di decompressione del gas;*
- *manufatti per l'installazione di contatori;*
- *misuratori e simili;*
- *tettoie aperte per parcheggio*
- *possono essere realizzati anche in aderenza alla linea di confine, purché nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile a salvaguardia dei diritti dei confinanti”.*

Relazione tecnico descrittiva:

La presente relazione accompagna la richiesta di permesso di costruire in deroga al vigente PRG, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 7 della legge 241/1990, per il cambio di destinazione d'uso da “insediamento produttivo” ad “ufficio pubblico” da adibire a sede

dell'Archivio di Stato di Frosinone, dell'immobile sito in via Casale Ricci, identificato al Catasto al Foglio n. 14, mappale n. 640 sub 9.

L'immobile ricade in area a destinazione produttiva (art. 16 del PRT ASI) e l'intervento è classificato come ristrutturazione edilizia.

Considerato che in data 30/05/2024 la Società Ortopedia Ciociara Srl, a seguito del nulla osta rilasciato dall'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Lazio prot. MIC_DG-A_SERV 12/03/2024 5605-A (**Allegato A**), ha sottoscritto un contratto di locazione con l'Archivio di Stato - Sede di Frosinone avente scadenza il 30/05/2030 per l'immobile sito in via Casale Ricci, catastalmente identificato al Foglio n. 14, mappale n. 640 sub 9, per adibire il suddetto immobile a sede dello Stesso Ente (**Allegato B**).

La società Ortopedia Ciociara s.r.l. C.F./P.Iva n. 01550170607 ha presentato istanza di PDC tramite il portale SUAP dalla Soc. ORTOPEDIA CIOCIARA S.R.L. C.F./P.Iva n. 01550170607 in data 20/03/2024 al prot. n. REP_PROV_FR/FR-SUPRO/0036627, successivamente integrata e modificata in data 28/06/2024 con prot. REP_PROV_FR/FR-SUPRO/0088810, in data 24/02/2025 con prot. REP_PROV_FR/FR-SUPRO/0040346, in data 10/03/2025 con prot. REP_PROV_FR/FR-SUPRO/0052721 ed in data 29/04/2025 con prot. REP_PROV_FR/FR-SUPRO/0092982, allegando la sotto elencata documentazione (**Allegato C**):

- a) Atto di proprietà (*prot. n. REP_PROV_FR/FR-SUPRO/0036627 del 20/03/2024*);
- b) Relazione Tecnica di Asseverazione - P.d.C. (*prot. n. REP_PROV_FR/FR-SUPRO/0036627 del 20/03/2024*);
- c) Autorizzazione stipula con demanio *prot. n. REP_PROV_FR/FR-SUPRO/0036627 del 20/03/2024*;
- d) Documentazione fotografica dello stato di fatto (*prot. n. REP_PROV_FR/FR-SUPRO/0036627 del 20/03/2024*);
- e) Nulla Osta ASI (*prot. n. REP_PROV_FR/FR-SUPRO/0036627 del 20/03/2024*);
- f) Dichiarazione conformità stato dei luoghi (*prot. n. REP_PROV_FR/FR-SUPRO/0088810 del 28/06/2024*);
- g) Elaborato grafico Tav. 1 - Inquadramento territoriale (*prot. n. REP_PROV_FR/FR-SUPRO/0092982 del 29/04/2025*);
- h) Elaborato grafico Tav. 2 - Planimetrie Piante Piani - Prospetti-Sezioni stato di fatto (*prot. n. REP_PROV_FR/FR-SUPRO/0092982 del 29/04/2025*);
- i) Elaborato grafico Tav. 3 - Planimetrie Piante Piani -Prospetti-Sezioni stato di progetto (*prot. n. REP_PROV_FR/FR-SUPRO/0092982 del 29/04/2025*);
- j) Elaborato grafico Tav. 4 - Inquadramento territoriale (*prot. n. REP_PROV_FR/FR-SUPRO/0092982 del 29/04/2025*);
- k) Relazione Tecnica (*prot. n. REP_PROV_FR/FR-SUPRO/0092982 del 29/04/2025*);

Non essendo la destinazione d'uso dell'intervento proposto conforme con quelle previste dall'art. 16 delle NTA ASI, il proponente ha formulato richiesta di deroga per il rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'art. 14, comma 1bis, del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i..

A tal fine il proponente ha ottenuto il preventivo nulla osta da parte del Consorzio Industriale del Lazio prot. 2832 del 06/03/2024.

La superficie oggetto di cambio d'uso ha estensione complessiva di circa a 3.500,00 mq su tre livelli.

La possibilità di deroga è:

- contemplata dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 1 Marzo 1963, n. 518 con l'intento “...di dare la più esatta e rigorosa interpretazione alle disposizioni di cui all'art.3 della legge (21/12/1955)..., riguardante la facoltà - da parte dei comuni - di derogare alle norme di regolamento edilizio e di attuazione dei piani regolatori...” fissando (al punto 1) i presupposti giuridici della facoltà di deroga e cioè che “...è indispensabile, ovviamente, che per l'esercizio del potere di deroga esista, nella regolamentazione vigente nel comune (regolamento edilizio, norme di attuazione di piano regolatore generale o di piano di ricostruzione) un'apposita norma che attribuisca al comune stesso il potere di derogare a determinate disposizioni contenute nelle predette norme...”;
- prevista dalle vigenti NTA allegate al PRG, all'art. 34 “*Poteri di Deroga*”, specificando che sono ammessi i poteri di deroga ai sensi dell'art. 16 della legge 6 Agosto 1967 n. 765:
 - a) *per edifici pubblici: limitatamente ad un aumento di cubatura pari ad 1/3 di quella consentita in base agli indici di zona, con l'obbligo di destinare a parcheggio, ai sensi dell'art. 18 della legge 6 Agosto 1967 n. 765, almeno 1,00 mq per ogni 15,00 mc di costruzione;*
 - b) *per edifici di interesse pubblico: limitatamente ad un aumento di cubatura pari ad 1/5 di quella consentita in base agli indici di zona, con l'obbligo di destinare a parcheggio, ai sensi dell'art. 18 della legge 6 Agosto 1967 n° 765, almeno 1 mq. per ogni 15 mc. Di costruzione. Per gli edifici pubblici è ammessa sempre l'edificazione diretta nell'ambito delle zone “F”;*
- prevista all'art. 4 del vigente Regolamento Edilizio Comunale, “*Facoltà di derogare. Ai fini di cui all'art. 41-quater della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni, in tutte le zone definite dallo strumento urbanistico generale, salvo le eccezioni previste dalle N.T.A. del Piano stesso, previo esame degli Uffici addetti all'istruttoria delle richieste di concessione edilizia, è ammesso, per gli edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico*

l'uso della facoltà di deroga alle disposizioni del presente Regolamento e delle Norme degli strumenti urbanistici vigenti con la procedura di cui all'art. n. 3 della Legge n. 1357 del 21 dicembre 1955”;

Per tale motivo, occorre sottoporre all'esame ed all'approvazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 14, comma 1bis, del Testo Unico per l'Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001, la deroga in termini di attestazione dell'interesse pubblico.

In particolare, la predetta disposizione stabilisce che *“Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214”.*

Nell'ambito dell'istruttoria tecnica della pratica edilizia (n. REP_PROV_FR/FR-SUPRO/0036627) è stato verificato che:

- l'intervento non prevede incrementi di cubatura;
- riguarda un contenitore edilizio esistente;
- sono presenti le previste dotazioni di parcheggi correlate all'attuale destinazione d'uso del fabbricato legittimato con concessione edilizia n. 8264 del 17/07/2001 per le quali, ai sensi delle norme del PRT in aree a “Servizi”, la superficie individuata a tale scopo non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie fondiaria. In particolare:
 - Essendo la superficie fondiaria essere pari a mq 3.413,00, i relativi parcheggi sono stati determinati nella misura di mq 379,00 ($>1/10$ della S.F).
- Prevedendo la soluzione di progetto, una superficie aperta al pubblico al piano terra di mq 252,00 in applicazione dell'art. 5 del DM 1444/68, si determina una superficie complessiva da destinare a parcheggi pari a mq 100,80 ($252,00 \text{ mq lorda pavimento} \times 0,8 = 201,60/2=100,80$). A tale quantità va aggiunta la superficie a parcheggio del piano primo destinato ad uffici, pari a mq 363,00 determinando un fabbisogno complessivo di parcheggi pari a mq 463,80. In particolare:
 - Si prende atto che la quantità di parcheggi determinati complessivamente nella soluzione proposta in mq 491,40 risulta maggiore di quella effettivamente richiesta ovvero mq 463,80.

In relazione alla nozione di interesse pubblico si evidenzia che:

- l'art. 14 del D.P.R. 380/2001 stabilisce che il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse

pubblico;

- la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici, Direzione generale dell'Urbanistica, n. 3210 del 28/10/1967 definisce:
 - a) sono edifici ed impianti pubblici: quelli appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico (*ad esempio: le sedi dei ministeri, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università, etc.*);
 - b) sono edifici ed impianti di interesse pubblico: quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano - enti pubblici o privati - siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, etc. (*ad esempio: conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, silos portuali, siti produttivi, etc.*);
- il Consiglio di Stato, con sentenza (sez. IV, 5 giugno 2015, n. 2761) ha dichiarato legittima l'applicazione del permesso di costruire in deroga ad un intervento di recupero di un immobile privato riconosciuto di interesse pubblico dall'amministrazione comunale, evidenziando che *“non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o al suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività che potenzialmente derivano dalla deroga, in una logica di ponderazione e contemperamento calibrata sulle specificità del caso”*;
- permane in capo all'organo deliberante una precisa valutazione discrezionale circa la ragioni che giustifichino la deroga alle disposizioni del piano regolatore o dei regolamenti locali;
- l'interesse pubblico che può giustificare la concessione della deroga può ritenersi astrattamente connesso ai seguenti aspetti:
 - a) rigenerazione dell'ambito urbano di interesse, mediante il riuso e il recupero di un contenitore edilizio esistente;
 - b) riduzione (indiretta) del consumo di suolo, attraverso la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente;

Nel caso specifico, con riferimento alla proposta progettuale in esame, si ritiene che l'intervento sia di pubblico interesse per le motivazioni di seguito indicate:

- *contribuisce al contenimento del consumo di suolo, riutilizzando un edificio esistente in contesto urbanizzato;*
- *realizza una razionalizzazione del patrimonio edilizio;*
- *non contrasta con interessi urbanistici, paesaggistici o ambientali;*

- *non comporta oneri finanziari per il Comune;*
- *è finalizzato a fornire Servizi al territorio;*

Per quanto sopra esposto si esprime parere favorevole alla modifica mediante ristrutturazione edilizia, della destinazione d'uso del fabbricato di proprietà, ubicato in zona "*Produttiva – art. 16*" del PRT Consorzio Industriale del Lazio, da "*insediamento produttivo*" ad "*ufficio pubblico da adibire a sede dell'Archivio di Stato di Frosinone*"

Il Funzionario Tecnico

Arch. Viviana Incitti

Documento firmato digitalmente

(artt. 20-21-24 D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i.)