



CITTÀ di FROSINONE

Proposta di Deliberazione per il Consiglio Comunale

N. 24 del 18/11/2025
DEL SETTORE URBANISTICA

Su indicazione del Il Sindaco
Gr. Uff. Dr. Riccardo Mastrangeli

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.

Deliberazione predisposta da
Arch. Viviana Incitti

Il Dirigente / Il Segretario Generale
Arch. Luca Faticanti

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

PREMESSO CHE:

- l'articolo 16 della legge n. 765/1967 ha integrato la legge urbanistica nazionale n. 1150/1942 introducendo l'articolo 41-quater, secondo cui *“I poteri di deroga previsti da norme di piano regolatore e di regolamento edilizio possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale”*;
- il procedimento urbanistico-edilizio in deroga è oggi disciplinato dall'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia, come modificato), che consente deroghe agli strumenti urbanistici esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto delle disposizioni in materia igienico-sanitaria e di sicurezza, nonché degli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
- l'articolo 34 (rubricato “Poteri di deroga”) delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Frosinone, approvato con D.M. n. 1400 del 1972, prevede l'esercizio di tali poteri ai sensi dell'articolo 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765 *“ai sensi dell'articolo 16 della legge del 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 6-8-1967 n. 765, almeno 1 mq per ogni 15 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 6-8-1967 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”;

RICHIAMATO l’art. 5, commi 9 e 14, del Decreto-Legge 70/2011, convertito con modificazioni dalla Legge 106/2011, che ha introdotto misure per la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione urbana, prevedendo incrementi volumetrici, delocalizzazioni, modifiche di destinazioni d’uso e di sagoma;

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., con istanza prot. SUAP n. REP_PROV_FR/FR-SUPRO/0036627 del 20/03/2024 e successive integrazioni, 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);

ha richiesto la 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*”;

- l’intervento, come da relazione del Responsabile del Procedimento del 17/11/2025 (**Allegato D**) è da ritenersi 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;

CONSIDERATO CHE la deroga urbanistica trova fondamento nell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e nel bilanciamento tra interesse pubblico e privato richiamato dalla giurisprudenza (TAR Piemonte 1287/2013, Consiglio di Stato n. 2761/2015);

ATTESO CHE:

- l'avvio del procedimento è stato reso noto ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/1990 con Avviso prot. n. 48323 del 30/07/2025 pubblicato sull'albo pretorio del Comune di Frosinone dal 30/07/2025 al 14/08/2025 (**Allegato E**);
- nello stesso periodo di pubblicazione del richiamato Avviso, gli atti sono stati depositati e resi disponibili per la libera consultazione presso la sede di Via Armando Fabi snc, (ex MTC), Uffici del Settore Pianificazione Territoriale e SUE;
- nell'arco temporale utile alla partecipazione al procedimento secondo quanto previsto dagli artt. 7 e 8 della L. n. 241/90, non risultano pervenute osservazioni/opposizione e memorie, come da attestazione dell'Ufficio protocollo n. 56068 dell'11/09/2025 (**Allegato F**);

DATO ATTO altresì, che la presente deliberazione non comporta assunzione di impegno di spesa o diminuzione di entrata;

VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

VISTO il parere favorevole della Commissione Consiliare Urbanistica, espresso nella seduta del _____;

VISTI:

- il D.Lgs. n. 267/2000;
- la legge n.1150/42;
- la legge n. 765/1967
- il DPR n. 380/01;
- la Legge 106/2011;
- Il PRG approvato con DM 1400/72;

VISTI ALTRESI':

- il vigente Statuto Comunale;
- il Regolamento sull'ordinamento generale degli Uffici e dei Servizi;
- il DUP 2025-2027 approvato con la D.C.C. n. 16 del 02/04/2025;
- il bilancio di previsione 2025-2027 approvato con la D.C.C. n. 17 del 02/04/2025;

RILEVATO che la Giunta Comunale ha preso atto della proposta di deliberazione e ne ha autorizzato l'ulteriore corso nella seduta del _____;

PRESO ATTO del verbale del _____ della Commissione Consigliare Urbanistica;

D E L I B E R A

per quanto in premessa indicato che di seguito si intende riportato e trascritto:

1. di prendere atto:

- del nulla osta rilasciato dall’Agenzia del Demanio Direzione Regionale Lazio prot. MIC_DG-A_SERV 12/03/2024 5605-A (**Allegato A**);
- del contratto di locazione dell’immobile sito in via Casale Ricci, catastalmente identificato al Foglio n. 14, mappale n. 640 sub 9, del 30/05/2024 con scadenza 30/05/2030, stipulato tra la Società Ortopedia Ciociara Srl e l’Archivio di Stato - Sede di Frosinone per adibire il suddetto immobile a sede dello Stesso Ente (**Allegato B**);
- dell’istanza prot. SUAP n. REP_PROV_FR/FR-SUPRO/0036627 del 20/03/2024 presentata dalla Società Ortopedia Ciociara S.r.l., per la modifica, mediante ristrutturazione edilizia, della destinazione d’uso da “*insediamento produttivo*” ad “*ufficio pubblico da adibire a sede dell’Archivio di Stato di Frosinone*”, di un fabbricato sito in via A. Casale Ricci, ubicato in zona “*Produttiva – art. 16*” del PRT del Consorzio Industriale del Lazio composta dalla 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);
- della Relazione del Responsabile del Procedimento del 17/11/2025 (**Allegato D**);
- dell’Avviso di avvio del procedimento prot. n. 48323 del 30/07/2025 pubblicato sull’albo pretorio del Comune di Frosinone dal 30/07/2025 al 14/08/2025 (**Allegato E**) a seguito del quale, nelle tempistiche nel medesimo indicati, non risultano pervenute osservazioni/opposizione e memorie come da attestazione dell’Ufficio protocollo n. 56068 dell’11/09/2025, non risultano pervenute;
- dell’attestazione dell’Ufficio Protocollo n. 56068 dell’11/09/2025 (**Allegato F**);

2. di dichiarare l’intervento di interesse pubblico per le motivazioni appresso 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;

3. **di approvare pertanto** l'intervento di ristrutturazione edilizia in deroga al PRG ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, per il mutamento della 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;
4. **di disporre** l'inoltro della presente determinazione alla Segreteria Generale, all'Albo Pretorio e all'Ufficio Ragioneria per gli adempimenti di competenza.