



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 06/06/2008

ADDI' 06/06/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 217 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniele	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRA	Bruno	Assessore	MICHELANGELO	Mario	"
BATTAGLIA	Augusto	"	NIERI	Luigi	"
COFFOCHELLI	Anna Salome	"	ROIANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DALIA	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPEI

***** OMISSIS

ASSENTI: DE ANGELIS - TIBALDI

DELIBERAZIONE N. 431

Oggetto:

Adozione ai contenuti dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento denominato: Legge 23 dicembre 1996 n. 862, art. 2, commi 203 e 204 - Patto Territoriale delle Colline Romane - "Comune di Frascati - Realizzazione di un complesso ricettivo destinato a residenze turistico alberghiere - Concorset (Prot. ASP 855)" in variante al vigente P.R.G.



431 - 6 GIU. 2008 *LM*

OGGETTO: Adesione ai contenuti dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento denominato: Legge 23 dicembre 1996 n. 662, art. 2, commi 203 e 204 - Patto Territoriale delle Colline Romane - "Comune di Frascati - Realizzazione di un complesso ricettivo destinato a residenze turistico alberghiere - Comersset (Prot. ASP 855)" in variante al vigente P.R.G.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

PREMESSO

- Che l'art. 2, comma 203, Legge 23 dicembre 1996, n. 662 individua tra gli strumenti di regolazione degli interventi coinvolgenti una pluralità di soggetti pubblici e privati anche gli Accordi definiti "Patti Territoriali";
- Che l'intervento in oggetto è inserito nel Patto Territoriale delle Colline Romane, sottoscritto anche dalla Regione Lazio;
- Che per gli interventi inseriti nel Patto è previsto il ricorso alle procedure dell'Accordo di Programma;
- Che in merito al medesimo si è verificata la possibilità di concludere tale Accordo di Programma in apposita Conferenza di Servizi conclusasi il 06 giugno 2007;

CONSIDERATO

- Che l'intervento consiste nella realizzazione di un complesso turistico ricettivo, con superficie coperta pari a mq. 1967,45, ed una volumetria pari a mc. 6794,65. L'area, esterna è destinata a verde privato, oltre alle aree di standard per una superficie complessiva di mq 15200;
- Che parte della superficie del terreno è interessata dalla adozione della variante al P.R.G. per la "Tangenziale di Frascati", avvenuta con Deliberazione C.C. di Frascati n. 22 del 17 aprile 2003;
- Che, conseguentemente, l'area di mq 3800 contrassegnata con il n. 2 nella Tav. 2 (Zonizzazione di progetto) di cui all'allegato Accordo di programma, è esclusa dal progetto definitivo di patto territoriale e per essa rimane vigente l'attuale destinazione urbanistica;
- Che tale opera comporta un incremento occupazionale pari ad otto unità;

PRESO ATTO

Dei contenuti dell'Accordo di Programma il cui schema è parte integrante del presente atto;

RITENUTO

Di aderire ai contenuti dell'Accordo di Programma in parola;

VISTO

Lo schema di Accordo di Programma;





431 6 GIU. 2008 *ly*

La Deliberazione del Consiglio Comunale di Frascati n. 27 del 23 aprile 2004;
La Deliberazione del Consiglio Comunale di Frascati n. 79 del 26 novembre 2004;
L'attestazione del Comune di Frascati di mancata presentazione di osservazioni in seguito alla pubblicazione della delibera C.C. n. 79 del 26 novembre 2004, trasmessa con nota prot. n. 3676 del 02 febbraio 2005;
I verbali delle Conferenze di Servizi allegati al presente atto e i relativi pareri;
Gli elaborati progettuali elencati nello schema di Accordo di Programma;

VISTO

Lo Statuto della Regione Lazio;
La L. 07 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di Procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.;
L'art. 2 commi 203 e 204 della L. 23 dicembre 1996, n. 662 "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica";
L'art. 34 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
Il R.R. 06 settembre 2002, n. 1 "Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale" e s.m.i.;

RITENUTO

Che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'unanimità

DELIBERA

Per quanto riportato in premessa,
di aderire ai contenuti dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento denominato: Legge 23 dicembre 1996 n. 662, art. 2, commi 203 e 204 - Patto Territoriale delle Colline Romane - **"Comune di Frascati - Realizzazione di un complesso ricettivo destinato a residenze turistico alberghiere - Comerset (Prot. ASP 855)"** in variante al vigente P.R.G.

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI





ALLEG. alla DELIB. N. 431 *lu*
DEL 6 GIU 2008

REGIONE
LAZIO

PROVINCIA
DI
ROMA

COMUNE
DI
FRASCATI



ACCORDO DI PROGRAMMA

Ex art. 34 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento denominato: Legge 23 dicembre 1996 n. 662, art. 2, commi 203 e 204 - Patto Territoriale delle Colline Romane - **"Comune di Frascati - Realizzazione di un complesso ricettivo destinato a residenze turistico alberghiere - Comersat (Prot. ASP 855)"** in variante al vigente P.R.G.

PREMESSO

- Che l'art. 2, comma 203, L. 23 dicembre 1996, n. 662 individua tra gli strumenti di regolazione degli interventi coinvolgenti una pluralità di soggetti pubblici e privati anche gli Accordi definiti "Patti Territoriali";
- Che il comma 204 dello stesso art. 2, L. 662/96, consente l'eventuale utilizzo della procedura degli Accordi di Programma di cui all'art. 27, L. 08 giugno 1990, n. 142, ora art. 34, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, anche per gli interventi inerenti i Patti Territoriali;
- Che in data 04 novembre 2002 la Regione Lazio, la Provincia di Roma ed altri soggetti hanno siglato il Protocollo d'intesa del "Patto Territoriale delle Colline Romane";
- Che il medesimo prevede l'impegno, da parte della Regione Lazio, ad accelerare tutte le procedure legate agli investimenti produttivi del Patto, attraverso l'esame fuori protocollo, le corsie preferenziali, nonché gli eventuali Accordi di Programma;
- Che il Consiglio Comunale di Frascati con Deliberazione n. 27 del 23 aprile 2004, ha espresso parere positivo con condizioni in ordine alla realizzabilità del progetto;
- Che il Consiglio medesimo con Deliberazione n. 79 del 26 novembre 2004, preso atto dell'adeguamento della proposta progettuale alle indicazioni di cui alla precedente deliberazione C.C. n. 27/04, ha espresso parere favorevole in ordine al progetto ed alla conseguente variante al vigente P.R.G.;
- Che con attestazione, trasmessa con nota prot. n. 3676 del 02 febbraio 2005, il Comune di Frascati ha comunicato la mancata presentazione di osservazioni in seguito alla pubblicazione della Delibera di Consiglio Comunale n. 79 del 26 novembre 2004;
- Che è stata convocata apposita Conferenza di servizi, anche per verificare la possibilità di concludere l'Accordo di Programma conseguente;
- Che l'Asp, con nota prot. n. FE 894 del 17 maggio 2007, ha trasmesso la documentazione progettuale integrativa richiesta dall'U.T. del Comune di Frascati;
- Che la Conferenza di Servizi si è conclusa positivamente in data 06 giugno 2007;

CONSIDERATO

Che l'intervento consiste nella realizzazione di un complesso turistico recettivo, con superficie coperta pari a mq. 1967,45, ed una volumetria pari a mc 6794,65. L'area



- esterna è destinata a verde privato, oltre alle aree di standard per una superficie complessiva di mq. 15200;
- Che parte della superficie del terreno è interessata dalla adozione della variante al P.R.G. per la "Tangenziale di Frascati", avvenuta con Deliberazione C.C. di Frascati n. 22 del 17 aprile 2003;
- Che, conseguentemente, l'area contrassegnata con il n. 2 nella Tav. 2 (Zonizzazione di progetto) di mq 3800 è esclusa dal progetto definitivo di patto territoriale e per essa rimane vigente l'attuale destinazione urbanistica;
- Che tale opera comporta un incremento occupazionale pari ad otto unità.

PRESO ATTO

- Dei verbali delle Conferenze di Servizi del 18 settembre 2006 e del 06 giugno 2007;
- Del Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio, reso con nota prot. n. 32576/B dell'8 agosto 2007;
- Della nota prot. n. mbca-sba-laz 615 del 15 settembre 2005 con la quale la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, pur non ravvisando motivi ostativi, detta prescrizioni;
- Del parere favorevole con prescrizioni del Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, Area 2A/08 – Difesa del suolo, reso con nota prot. n. 99279/2A/08 Fascicolo 4611 del 21 giugno 2005;
- Dell'attestazione di non competenza del Dipartimento Economico Occupazionale, Direzione Regionale Attività produttive Area Commercio, resa con nota prot. n. 132631 del 25 settembre 2006;
- Del parere favorevole con prescrizioni del Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, Area 2B/05 – Urbanistica e beni Ambientali Roma e Provincia, reso con nota prot. n. 116766 dell'11 luglio 2007;
- Della dichiarazione della Provincia di Roma in ordine alla validità del progetto resa nella Conferenza di Servizi del 18 settembre 2006 e ribadita in quella del 06 giugno;
- Dell'attestazione del dirigente del Settore II del Comune di Frascati, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 1/86 e s.m.i., di inesistenza di gravame di usi civici, datata 19 luglio 2005;
- Della nota del Direttore Regionale Agricoltura, prot. n. 85831/03 del 25 giugno 2007, relativa al parere ex art. 7 della L.R. 59/95 in assenza di diritti di uso civico;
- Dell'attestazione del Comune di Frascati del 14 maggio 2007 relativa alla variazione della viabilità di P.R.G. avvenuta a seguito dell'approvazione del progetto PRUSST "Nuova Tangenziale di Frascati", trasmesso con nota dell'ASP prot. n. 886 del 16 maggio 2007;
- Della nota prot. n. U.A.C. 38/07 del 29 maggio 2007 con la quale il Comune di Frascati comunica che *"considerato che la nuova soluzione progettuale è stata elaborata in*



conformità al progetto definitivo della Nuova Tangenziale di Frascati approvato con D.C.C. n. 22 del 17 aprile 2003, esprime parere favorevole”;

Del parere di massima favorevole con prescrizioni della A.S.L. Roma/H – Distretto di Frascati, reso con nota prot. n. 1590/05;

Della dichiarazione asseverata dell’Ing. Maurizio Tallarico di non necessità di attivazione della procedura di Verifica e/o V.I.A., anche ai sensi della Delibera G.R. n. 2546 del 12 dicembre 2000, datata 14 febbraio 2005;

Della nota prot. n. 111736 del 06 luglio 2006, contenente prescrizioni, trasmessa all’Area Conferenze di Servizi dal Direttore della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica;

Della nota prot. n. 11205 del 22 gen. 2008 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

Tutto ciò premesso, la Regione Lazio, rappresentata dal Presidente p.t., la Provincia di Roma rappresentata dal Presidente p.t., ed il Comune di Frascati, rappresentato dal Sindaco p.t., convengono quanto segue:

ART. 1

Ai sensi e per gli effetti dell’art. 34 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, è approvato l’intervento del Comune di Frascati (RM) denominato: Legge 23 dicembre 1996 n. 662, art. 2, commi 203 e 204 - Patto Territoriale delle Colline Romane – **“Comune di Frascati - Realizzazione di un complesso ricettivo destinato a residenze turistico-alberghiere – Comerset (Prot. ASP 855)”** in variante al vigente P.R.G., il cui progetto è composto dai seguenti elaborati, assentiti nella Conferenza di Servizi del 06 giugno 2006, parte integrante del presente atto:

- Planimetria generale di progetto e connessa variante urbanistica, aggiornata con tracciato definitivo della Nuova tangenziale di Frascati – Progetto PRUSST Deliberazione C.C. 20/2002, contenente:
 - Planimetria generale con zonizzazione di Piano Regolatore
 - Planimetria generale con zonizzazione di variante al Piano Regolatore
 - Zonizzazione di progetto
- Progetto definitivo (piante – prospetti – sezioni)
- Planovolumetrico
- Relazione geologica-geomorfologia (febbraio 2005)
- Prove penetrometriche dinamiche – Integrazione alla relazione geologica e geomorfologica (marzo 2005)

La variante urbanistica correlata al progetto ed approvata con il presente Accordo è limitata alle sole aree interessate dall’intervento, che mutano la destinazione urbanistica da “Zona Verde Privato”, “Zona Verde speciale” e “Zona viabilità pubblica” a “Zona Turistico ricettiva”, “Zona Verde privato” e “Zona Viabilità, Parcheggi e Verde Pubblico” con gli indici ed i parametri desumibili dal progetto.

L’area contrassegnata con il n. 2 nella Tav. 2 (Zonizzazione di progetto) di mq 3800 è esclusa dal progetto definitivo di patto territoriale e per essa rimane vigente l’attuale destinazione urbanistica.



Sono fatte salve le modifiche che dovessero rendersi necessarie a seguito dell'ottemperanza da parte dell'interessato alle prescrizioni di cui al successivo art. 2.

ART. 2

La realizzazione dell'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni dettate dagli Enti competenti:

Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio

I lavori di scavo dovranno essere preceduti da sondaggi preventivi, per verificare eventuali presenze archeologiche.

Dovrà essere comunicata alla Soprintendenza la data di inizio dei lavori per gli opportuni sopralluoghi di controllo, ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

Regione Lazio – Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area 2A/08 - Difesa del suolo

1. Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nelle relazioni geologica e vegetazionale allegate all'istanza;
2. I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati e/o eseguite prove geotecniche in situ, da esperirsi al disotto di ogni singola edificazione. Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche litostratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello idrostatico, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare il tipo di fondazione più idoneo e di verificare la stabilità dei versanti;
3. Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese le eventuali opere di sostegno, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietato l'uso di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni e, inoltre, i piani di calpestio ed eventuali strutture fondazionali di tipo continuo devono essere ubicati almeno 1,5 m al di sopra della massima escursione del livello piezometrico;
4. Siano adottate opere di sostegno provvisorie, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c.;
5. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o, in caso contrario, sia smaltito in apposite discariche autorizzate;
6. Siano realizzate tutte le opere di smaltimento delle acque piovane per evitare l'innescare di fenomeni di erosione e di allagamento o impaludamento. Sempre a questo scopo, siano mantenuti costantemente in buona efficienza idraulica i canali e le linee di drenaggio ubicati nelle vicinanze;



7. La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.

Regione Lazio – Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.05 - Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

- 1- Siano messe a dimora, con l'obbligo dell'attecchimento, le alberature d'alto fusto, di essenza tipica della zona, in ragione di una ogni 60 mq di terreno libero;
- 2- Sia rispettato scrupolosamente l'andamento altimetrico del terreno; pertanto i manufatti in genere siano progettati ed eseguiti in modo da provocare minime alterazioni alla morfologia del terreno;
- 3- Le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggi per auto siano realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso;
- 4- Le murature delle pareti esterne dei fabbricati siano rifinite con intonaco tradizionale e tinteggiato con i colori della gamma delle terre;
- 5- Le recinzioni esterne siano realizzate con muretti di altezza non superiore a mt. 0,80, e le ringhiere sovrastanti siano costituite da ferro di forgia tradizionale con esclusione di qualsiasi altro materiale;
- 6- Le sagome dei fabbricati e i tipi edilizi proposti, come previsto nella tavola 3 "Progetto definitivo" devono ritenersi vincolanti;
- 7- Le coperture degli edifici siano realizzate a tetto, con falde dalla pendenza non superiore al 35% e ricoperte con manto di tegole alla romana; l'altezza massima dei locali sottotetto non superi i mt. 2,20 dal pavimento all'intradosso del colmo. Detti locali devono essere destinati al reperimento dei c.d. "volumi tecnici". Non sono consentite aperture sulle falde dei tetti.


ASL ROMA/H – Distretto H1 Servizio Igiene e Sanità Pubblica

- 1) Lo scarico delle acque reflue avvenga nel rispetto della normativa vigente D. Lgs. 152/2006 (allaccio in pubblica fognatura o recapito in corpo idrico superficiale);
 - 2) Sia presentata relazione esaustiva al competente ufficio comunale, redatta dal professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate in tema di norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche (L. 13/89; D.M. 236/89; D.P.R. 503/96; D.G.R. Lazio 424/01);
 - 3) Siano previste condotte separate per le acque chiare e quelle nere;
 - 4) Indicazione abaco delle superfici finestrate di tutti gli ambienti;
 - 5) Dovrà essere individuata nuova allocazione per la zona palestra e sale collegate in quanto sembrerebbero posizionate in locale interrato, in contrasto con quanto previsto dal regolamento di Igiene ed Edilizio Comunale;
- Al presente parere di massima dovrà far seguito l'acquisizione di pareri ed autorizzazioni, previsti dal D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.

ART. 3

L'operatore privato dovrà sottoscrivere, prima del rilascio del permesso a costruire, atto d'obbligo finalizzato al mantenimento della destinazione d'uso degli immobili per un congruo tempo (15 anni), al termine del quale la destinazione d'uso potrà essere modificata solo a seguito di regolare procedura di variante urbanistica.

Il medesimo atto d'obbligo dovrà altresì contenere l'impegno, da parte dell'operatore, a



mantenere il livello occupazionale previsto.

Le violazioni dell'atto d'obbligo di cui sopra comportano il venir meno degli effetti del presente Accordo in relazione ai contenuti dello stesso.

ART. 4

Prima del rilascio del titolo concessorio, l'Amministrazione comunale dovrà verificare che il proponente abbia espletato presso l'Autorità regionale competente (Area Valutazione Impatto ambientale e Danno Ambientale) le procedure previste nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 2546 del 12 dicembre 2000 avente ad oggetto: "Criteri e modalità di esclusione dei procedimenti di verifica ex art. 10, comma 3 del D.P.R. 12 aprile 1996 per i parcheggi pubblici e privati. Revoca D.G.R. 30 marzo 1999 n. 1838".

Le condizioni dell'eventuale esclusione dalla procedura di verifica di impatto ambientale dovranno essere esplicitamente poste nel titolo concessorio.

ART. 5

Poiché l'Accordo in oggetto comporta variante allo strumento urbanistico comunale, l'adesione del Sindaco al medesimo dovrà essere ratificata dal Consiglio Comunale di Frascati entro 30 giorni, a pena di decadenza.

ART. 6

A seguito dell'avvenuta ratifica consiliare di cui all'art. 5, il presente Accordo sarà approvato ed adottato ai fini urbanistici ai sensi dell'art. 34, comma 4, del D. Lgs. 267/00, con apposito atto formale del Presidente della Regione Lazio e sarà pubblicato sul BURL.

ART. 7

La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo e gli eventuali interventi sostitutivi saranno effettuati da un Collegio presieduto dal Sindaco del Comune di Frascati – o suo delegato – che lo costituirà con proprio atto formale e composto da rappresentanti degli Enti interessati, designati dai medesimi.

Regione Lazio: Il Presidente

Provincia di Roma: Il Presidente

Comune di Frascati: Il Sindaco

Roma li

