



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 05/03/2010

=====

ADDI' 05/03/2010 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	NIERI	Luigi	"
COPPOTELLI	Anna Salome	Assessore	PARRONCINI	Giuseppe	"
DALIA	Francesco	"	RODANO	Giulia	"
DI CARLO	Mario	"	SCALIA	Francesco	"
DI LEGRO	Luigina	"	TIBALDI	Alessandra	"
DI STEFANO	Marco	"	VALENTINI	Daniela	"
FICHERA	Daniele	"	ZARATTI	Filiberto	"
MANCINI	Claudio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - COPPOTELLI - DALIA - NIERI - PARRONCINI -
TIBALDI - VALENTINI - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 130

Oggetto:

Approvazione della proposta di accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per la realizzazione dell'intervento denominato "Patto Territoriale delle Colline Romane - Sportello Unico di Patto 2007 - Comune di S. Cesareo - Realizzazione di un centro per le attività produttive artigianali e polifunzionali - Sviluppo Investimenti S.r.l. - in variante al P.R.G. vigente".



130 - 5 MAR. 2010 *br*

OGGETTO: Approvazione della proposta di accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per la realizzazione dell'intervento denominato "Patto Territoriale delle Colline Romane – Sportello Unico di Patto 2007 – Comune di S. Cesareo – Realizzazione di un centro per le attività produttive artigianali e polifunzionali – Sviluppo Investimenti S.r.l. – in variante al P.R.G. vigente”.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

PREMESSO

Che l'art. 2, comma 203, lett. d) della Legge 23 dicembre 1996, n. 662 individua tra gli strumenti di programmazione negoziata aventi lo scopo di regolare gli interventi che coinvolgono una molteplicità di soggetti pubblici e privati e che implicino decisioni istituzionali e risorse finanziarie a carico delle amministrazioni statali, regionali e delle province autonome nonché degli enti locali anche gli accordi definiti "Patti Territoriali”;

Che in data 4 novembre 2002 la Regione Lazio, la Provincia di Roma ed altri soggetti interessati hanno siglato il Protocollo d'intesa del "Patto Territoriale delle Colline Romane”;

Che il Tavolo di Concertazione del Patto territoriale delle Colline Romane del 19 febbraio 2008 ha deliberato di prendere atto e far proprio lo stato di avanzamento delle procedure istruttorie e conciliative di patto anche per i progetti che, presentati allo Sportello Unico di Patto e stanti le verifiche compiute dal Responsabile del Procedimento, vengono riversati all'interno della programmazione di patto;

Che il comma 204 del citato art. 2, L. 662/96, consente l'eventuale utilizzo della procedura degli accordi di programma di cui all'art. 27, L. 8 giugno 1990, n. 142, ora art. 34, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, anche per gli interventi inerenti i Patti Territoriali;

Che in merito all'intervento in oggetto si è verificata la possibilità di concludere tale accordo di programma in apposita conferenza di servizi i cui lavori si sono svolti nelle sedute del 10 dicembre 2008 e del 10 giugno 2009 e la cui conclusione è stata determinata con atto formale del Presidente della conferenza, nota prot. n. 206719 del 23 dicembre 2009;

CONSIDERATO

Che l'intervento consiste nella realizzazione di un centro produttivo-commerciale, a ridosso della strada statale Casilina, subito dopo il cavalcavia della bretella autostradale Fiano-S. Cesareo e prima del centro abitato, costituito da tre corpi di



- fabbrica per un estensione complessiva di mq 73320 e per una volumetria pari a mc 74.163,34;
- Che nelle aree libere dal sedime dei fabbricati, oltre alla viabilità interne al complesso, ai parcheggi ed alle sistemazioni a verde attrezzato, è prevista la realizzazione di un'arteria viaria di interesse generale che oltrepassando il centro abitato si ricongiunge alla via Casilina, ed un impianto di distribuzione carburanti;
- Che le aree destinate a standard previste dal progetto sono pari a mq 30871, superiori alle quantità minime di legge;
- Che all'Amministrazione comunale viene ceduta, per la localizzazione dei progetti di opere pubbliche, un'area di circa mq 29000 ubicata tra la zona interessata dal presente intervento e quella del fosso ad essa adiacente;
- Che la realizzazione di tale opera comporta un incremento occupazionale pari ad 80 persone;

RITENUTO

Di aderire ai contenuti dell'accordo di programma in parola;

VISTO

- Lo schema di accordo di programma allegato al presente atto;
- La deliberazione del Consiglio Comunale di S. Cesareo n. 29 del 17 luglio 2007;
- La deliberazione del Consiglio Comunale di S. Cesareo n. 43 del 30 ottobre 2007, con la quale l'Amministrazione comunale ha, tra l'altro, controdedotto all'unica osservazione presentata a seguito di deposito, presso la segreteria comunale, della deliberazione di adozione della variante e dei relativi allegati e contestuale pubblicazione dell'avviso di deposito nei termini e modi di legge;
- La deliberazione del Consiglio Comunale di S. Cesareo n. 41 del 27 novembre 2008;
- La deliberazione del Consiglio Comunale di S. Cesareo n. 59 del 14 aprile 2009;
- I verbali della conferenza 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. 7 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 Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- La L.R. 22 Ottobre 1993, n. 57 "Norme generali per lo svolgimento del procedimento amministrativo, l'esercizio del diritto di accesso ai documenti amministrativi e la migliore funzionalità dell'attività amministrativa";
- La L.R. 22 Dicembre 1999, n. 38 "Norme sul governo del territorio";
- Il R.R. 6 settembre 2002, n. 1 "Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale e s.m.i.;



130 - 5 MAR. 2010 M

La deliberazione di Giunta Regionale 16 giugno 2009, n. 445 "Deliberazione Consiglio regionale 27 settembre 2007, n. 42, art. 19, comma 2. Provvedimenti per la tutela dei Laghi Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla deliberazione Giunta regionale n. 1317 del 5 dicembre 2003".

RITENUTO

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

All'unanimità

DELIBERA

Per quanto riportato in premessa,
di approvare la proposta di accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per la realizzazione dell'intervento denominato "Patto Territoriale delle Colline Romane - Sportello Unico di Patto 2007 - Comune di S. Cesareo - Realizzazione di un centro per le attività produttive artigianali e polifunzionali - Sviluppo Investimenti S.r.l. - in variante al P.R.G. vigente".

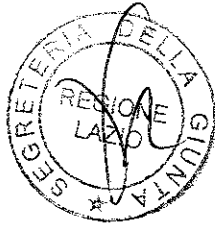


Accordo di
programma

IL VICE PRESIDENTE: F.to Esterino MONTINO
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 09 MAR. 2010





ALLEG. alla DELIB. N. 130 *fr*

DEL 5 MAR 2010

**REGIONE
LAZIO**

**PROVINCIA
DI
ROMA**

**COMUNE
DI
S. CESAREO**

ACCORDO DI PROGRAMMA

Ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 per la realizzazione dell'intervento denominato "Patto Territoriale delle Colline Romane – Sportello Unico di Patto 2007 – Comune di S. Cesareo – Realizzazione di un centro per le attività produttive artigianali e polifunzionali – Sviluppo Investimenti S.r.l. – in variante al P.R.G. vigente”.

PREMESSO

Che l'art. 2, comma 203, lett. d) della Legge 23 dicembre 1996, n. 662 individua tra gli strumenti di programmazione negoziata aventi lo scopo di regolare gli interventi che coinvolgano una molteplicità di soggetti pubblici e privati e che implicino decisioni istituzionali e risorse finanziarie a carico delle amministrazioni statali, regionali e delle province autonome nonché degli enti locali anche gli accordi definiti "Patti Territoriali”;

Che con Deliberazione C.I.P.E. 21 marzo 1997, in attuazione del disposto di cui all'art. 2, comma 206 della L. 662/96, è stata adottata la disciplina unitaria dei Patti Territoriali e degli altri strumenti di programmazione negoziata;


Che in data 4 novembre 2002 la Regione Lazio, la Provincia di Roma ed altri soggetti interessati hanno siglato il Protocollo d'intesa del "Patto Territoriale delle Colline Romane”;

Che il comma 204 del citato art. 2, L. 662/96, consente l'eventuale utilizzo della procedura degli Accordi di Programma di cui all'art. 27, L. 8 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 23 febbraio 2007 è pervenuta al Comune di S. Cesareo, da parte della Sviluppo Investimenti S.p.a., la proposta di intervento di cui in oggetto unitamente al contratto di compravendita dell'area interessata dal progetto, condizionato alla sottoscrizione dell'accordo di programma, a favore della medesima società proponente;

Che in relazione a tale contratto è stata definita con atto formale tra le parti, datato 15 dicembre 2008, la proroga dei termini di decorrenza della condizione sospensiva di efficacia in esso prevista;

Che il Tavolo di Concertazione del Patto territoriale delle Colline Romane del 19 febbraio 2008, per alcuni dei progetti presentati tramite lo Sportello Unico di Patto, ha deliberato di "prendere atto e far proprio lo stato di avanzamento delle procedure



istruttorie e conciliative di patto anche per i progetti che, presentati allo Sportello Unico di Patto e stanti le verifiche compiute dal Responsabile del Procedimento, vengono riversati all'interno della programmazione di patto”;

Che tra i progetti presentati tramite Sportello Unico di Patto presi in esame dal Tavolo di Concertazione del 19 febbraio 2008 rientra anche l'intervento in oggetto proposto dalla Sviluppo Investimenti S.p.a.;

Che il Consiglio Comunale di S. Cesareo con deliberazione n. 29 del 17 luglio 2007, si è espresso favorevolmente sulla realizzabilità del progetto e relativa adozione della variante, dando mandato al Sindaco di predisporre e promuovere ogni ulteriore attività necessaria alla prosecuzione degli iter amministrativi ed istruttori previsti per giungere alla piena cantierabilità del programma;

Che il Consiglio Comunale di S. Cesareo con deliberazione n. 43 del 30 ottobre 2007, ha preso atto della natura infrastrutturale dell'intervento e ha controdedotto all'unica osservazione presentata a seguito di deposito, presso la segreteria comunale, della deliberazione di adozione della variante e dei relativi allegati e contestuale pubblicazione dell'avviso di deposito nei termini e modi di legge;

Che il Consiglio Comunale di S. Cesareo con deliberazione n. 41 del 27 novembre 2008, ha approvato lo schema di convenzione;

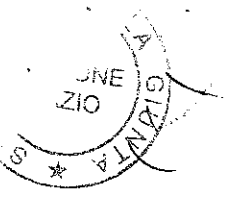
Che il Consiglio Comunale di S. Cesareo con deliberazione n. 59 del 14 aprile 2009, ha approvato il progetto opere e scomputo (viabilità e depuratore);

Che il Protocollo d'intesa del “Patto Territoriale delle Colline Romane” 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 Comune di S. Cesareo, con note prot. n. 1841 del 6 febbraio 2008 e prot. n. 10648 del 3 luglio 2008, ha richiesto, al Presidente della Regione Lazio, la convocazione di apposita conferenza di servizi finalizzata alla conclusione dell'accordo di programma;

Che l'ASP S.c.a.r.l., soggetto responsabile di Patto, ribadendo la richiesta di convocazione della conferenza di servizi finalizzata alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, con nota prot. n. 302 dell'11 febbraio 2008, ha dichiarato di aver trasmesso agli Enti competenti gli elaborati progettuali inerenti l'intervento e, con nota prot. n. 974 del 12 maggio 2009, tra l'altro, ha attestato la conformità dell'iter procedimentale tenuto per tale intervento alle linee di indirizzo del Patto Territoriale delle Colline Romane;

Che il Presidente p.t. della Regione Lazio, aderendo a tale richiesta, ha convocato apposita conferenza di servizi per verificare la possibilità di concludere l'accordo di programma richiesto;


Che in merito all'intervento in oggetto, in sede di conferenza di servizi, i cui lavori si sono svolti nelle sedute del 10 dicembre 2008 e del 10 giugno 2009 e la cui conclusione è stata determinata con atto formale del Presidente della conferenza, nota prot. n. 206719 del 23 dicembre 2009, è stata verificata la possibilità di concludere tale accordo di programma;

Che la deliberazione di Giunta Regionale 16 giugno 2009, n. 445 "Deliberazione Consiglio regionale 27 settembre 2007, n. 42, art. 19, comma 2. Provvedimenti per la tutela dei Laghi Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla deliberazione Giunta regionale n. 1317 del 5 dicembre 2003" ha introdotto prescrizioni in materia di risorse idriche e bilancio idrogeologico in relazione alle varianti urbanistiche approvate, tra le altre, anche nell'area oggetto di intervento.

CONSIDERATO

Che l'intervento consiste nella realizzazione di un centro produttivo-commerciale, a ridosso della strada statale Casilina, subito dopo il cavalcavia della bretella autostradale Fiano-S. Cesareo e prima del centro abitato, costituito da tre corpi di fabbrica per un'estensione complessiva di mq 73320 e per una volumetria pari a mc 74.163,34;

Che nelle aree libere dal sedime dei fabbricati, oltre alla viabilità interne al complesso, ai parcheggi ed alle sistemazioni a verde attrezzato, è prevista la realizzazione di un'arteria viaria di interesse generale che oltrepassando il centro abitato si ricongiunge alla via Casilina, ed un impianto di distribuzione carburanti;

Che le aree destinate a standard previste dal progetto sono pari a mq 30871, superiori alle quantità minime di legge;

Che all'Amministrazione comunale viene ceduta, per la localizzazione dei progetti di opere pubbliche, un'area di circa mq 29000 ubicata tra la zona interessata dal presente intervento e quella del fosso ad essa adiacente;

Che la realizzazione di tale opera comporta un incremento occupazionale pari ad 80 persone;

PRESO ATTO

Dei verbali delle sedute di conferenza di servizi del 10 dicembre 2008 e del 10 giugno 2009;

Del parere favorevole con prescrizioni, del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio, reso con nota prot. n. 15415 del 12 ottobre 2009, con allegati pareri delle competenti Soprintendenze;

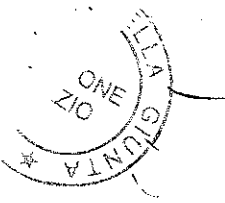
Del nulla osta con prescrizioni, della Direzione regionale Attività Produttive – Area Commercio, reso con nota prot. n. 193174 del 10 dicembre 2008;

Della nota prot. n. 60210/D3/3D/06 del 21 aprile 2008 della Direzione regionale Agricoltura – Area 03 – Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi, con la quale si richiede integrazione documentale ai fini dell'emissione del parere di competenza, fatta salva la non obbligatorietà del medesimo in caso di attestazione comunale sull'inesistenza di diritti civici, il cui contenuto è confermato con nota prot. n. 14916/D3/3D/03 del 3 febbraio 2009; G



- u Dell'attestazione del Comune di S. Cesareo – Settore V Urbanistica e Territorio, resa con nota ²⁵⁷datata 6 febbraio 2008, di inesistenza del gravame di usi civici;
- Della attestazione della Provincia di Roma, resa in conferenza di servizi nella seduta del 10 dicembre 2008, con la quale si conferma il parere anticipato al tavolo di concertazione del 19 febbraio 2008 relativamente all'ammissibilità del progetto dello sportello unico di patto;
- Del parere favorevole con condizioni della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Prov. RM, LT e FR), reso con nota prot. n. 270166 del 22 dicembre 2009;
- Del parere favorevole con prescrizioni della Direzione regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area 05 Difesa del Suolo, reso con nota prot. n. 137224 del 30 luglio 2008;
- Della dichiarazione di esclusione delle opere dal procedimento di V.I.A. con prescrizioni, della Direzione regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area 2S/25 – Valutazione Impatto Ambientale, resa con nota prot. n. 103111 del 4 giugno 2009;
- Del parere favorevole con prescrizione, dell'ASTRAL S.p.a. – Direzione Tecnica – Ufficio Conferenza di Servizi, reso con nota prot. n. 8077 del 7 aprile 2009;
- Dell'attestazione del Comune di S. Cesareo – Settore V – Urbanistica e Territorio, reso con nota prot. n. 254 dell'8 luglio 2009, in merito alla mancata insistenza delle opere previste dall'intervento in oggetto all'interno delle fasce di rispetto autostradale e ferroviaria;
- Dell'attestazione del Comune di S. Cesareo – Settore V – Urbanistica e Territorio, reso con nota prot. n. 190 del 20 maggio 2009, in materia di vincolo idrogeologico;
- Delle attestazioni del Comune di S. Cesareo rese in sede di conferenza di servizi nella seduta del 10 giugno 2009 in relazione alla natura non sostanziale delle modifiche apportate nel corso del procedimento al progetto poi approvato in via definitiva ed alla conformità delle medesime modifiche alla disciplina in materia di V.I.A.;
- Del parere favorevole con condizioni reso dall'Azienda Sanitaria Locale Roma G, reso con nota prot. n. 2069 del 19 febbraio 2008;
- Dell'atto formale del Presidente della conferenza di servizi, reso con nota prot. n. 206719 del 23 dicembre 2009, di chiusura della conferenza di servizi medesima e di espressione del parere unico regionale;
- 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;
- Della nota prot. n. 111736 del 6 luglio 2006, contenente prescrizioni, trasmessa all'Area Conferenze di Servizi dal Direttore della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica.
- Della nota prot. n. 248656 del 27 novembre 2009, contenente direttive in materia di adempimenti derivanti dall'applicazione della D.G.R. 16 giugno 2009, n. 445, trasmessa all'Area Legislativo, Contenzioso e Conferenze di Servizi dal Direttore della Direzione Regionale Territorio ed 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 S. Cesareo, 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 denominato Patto Territoriale delle Colline Romane – Sportello Unico di Patto 2007 – Comune di S. Cesareo – Realizzazione di un centro per le attività produttive artigianali e polifunzionali – Sviluppo Investimenti S.r.l. – in variante al P.R.G. vigente, quale risulta dal progetto definitivo, parte integrante del presente atto, costituito dai seguenti elaborati, assentiti in conferenza di servizi nella seduta del 10 giugno 2009:

- Tavola 1, Progetto;
- Tavola 2, Planovolumetrico;
- Tavola 3, Stralcio carta tecnica regionale;
- Tavola 4, Stralcio P.T.P. e norme tecniche di attuazione;
- Tavola 4/a, Stralcio P.T.P. e Tavola E/3 Ambito territoriale n. 9;
- Tavola 4/b, Stralcio P.T.P. e Tavola E/a Ambito territoriale n. 9;
- Tavola 5, Stralcio P.R.G.;
- Tavola 6, Variante al P.R.G., Zonizzazione;
- Tavola 6/b; Variante al P.R.G., Norme tecniche di attuazione;
- Tavola 7, Stato di fatto;
- Tavola 8, Viabilità e parcheggi;
- Tavola 9, Sistema fognante;
- Tavola A, Relazione;
- Tavola B, Rilievo fotografico;
- Tavola E, Analisi vegetazionale;
- Tavola F, Analisi Territoriale;
- Tavola G, Relazione Geologica;

e dai seguenti elaborati relativi alle opere a scomputo, connesse al citato progetto, di cui alla deliberazione di C.C. n. 59/09 del Comune di S. Cesareo:

- Tavola 0, Stima generale;
- Tavola 01, Relazione;
- Tavola 1, Progetto impianto di depurazione interrato;
- Tavola 2, Progetto stradale (Variante S.R. Casilina);

La variante urbanistica correlata all'intervento ed approvata con il presente Accordo è limitata alle sole aree dallo stesso interessate che mutano la destinazione urbanistica da "Zona di rispetto *non Aedificandi*", ¹⁰ "Zona G – Attrezzature Urbane e Comprensoriali" ¹¹ e "Zona agricola", così come previsto dal P.R.G. approvato con deliberazione di G.R. n. 2857 dell'11.05.1982, e da "Zona F3 – Sottozona per il verde pubblico", ¹² "Zona F1 – ¹³ Sottozona per attrezzature pubbliche (depuratore)" e "Nuova viabilità di P.R.G.", così come previsto dalla variante generale al P.R.G. adottata con deliberazione di C.C. n. 54 del 13.12.2002, a "Zona D Speciale – Patto Territoriale delle Colline Romane – Sportello Unico 2007", con gli indici ed i parametri desumibili dal progetto. Inoltre l'area prevede le future ulteriori destinazioni pubbliche: Viabilità Generale; F1 – Depuratore; F3 – Verde pubblico;



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 – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio – Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Frosinone, Latina Rieti e Viterbo:

- Le opere previste siano tassativamente subordinate agli esiti dei sondaggi archeologici, così come richiesti dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio nella nota prot. n. 2355 del 3.3.2008; appare evidente, infatti che l'eventuale presenza di testimonianze antiche – quand'anche di epoche storiche, medievali o successive – obbligherebbe ad una revisione del progetto stesso;
- L'edificato sia mantenuto rigorosamente all'esterno della fascia di rispetto del corso d'acqua;
- Venga eseguito un accurato progetto di dettaglio delle aree a verde e dei percorsi pedonali e carrabili, sia per quanto riguarda la scelta delle essenze arboree ed arbustive da piantumare e la loro localizzazione che per i materiali di finitura di detti percorsi, che dovranno comunque essere scelti nell'ottica della tecnica naturalistica; tale progetto dovrà essere concordato successivamente con gli Uffici della Soprintendenza competente;
- Analogamente, per quanto riguarda il fabbricato A oggetto della presente proposta vengano concordate con questa Soprintendenza tutte le opere ed i materiali di rivestimento e di finitura, nonché i sistemi illuminanti esterni, degli edifici previsti;
- Per quanto attiene agli altri due fabbricati B e C presenti nel progetto in parola ma non oggetto di progettazione esecutiva, dovrà comunque essere richiesto un ulteriore parere paesaggistico sull'eventuale loro esecuzione, che in ogni caso dovrà rispettare le indicazioni e le prescrizioni emanate dalla Soprintendenza competente relativamente alla presente proposta e alla sua esecuzione;
- Venga inviata, alla Soprintendenza competente, con congruo anticipo, la comunicazione dell'inizio dei lavori al fine di poter esercitare i controlli di Legge, L'Ufficio della Soprintendenza competente si riserva di impartire ulteriori eventuali prescrizioni in corso d'opera;
- Per un migliore inserimento paesistico dell'intervento in esame, inoltre, si suggerisce di contenere l'altezza degli edifici proposti entro massimo i due piani; in particolare per quanto attiene l'edificio "A" sarebbe auspicabile la eliminazione della porzione vetrata al terzo livello;
- Infine si ribadisce, a fronte della "occupazione" di un'ulteriore porzione di territorio ancora non edificato, come già precedentemente anticipato con la nota prot. n. 11180 del 7.7.2009 della Soprintendenza competente, la assoluta, indifferibile necessità di affiancare al progetto in esame una proposta di ampio respiro di "restauro ambientale" da redigersi da parte degli Enti locali interessati e da concordarsi con questo Ministero, che riguardi il ripristino e la riorganizzazione della porzione di territorio interessata, che

appare, come già ampiamente espresso in precedenza, fortemente compromessa da edificazioni spontanee estremamente disorganizzate e di cattiva qualità architettonica e pertanto non assorbibili armonicamente, dal punto di vista paesaggistico dal contesto circostante.

Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Roma, Rieti e Viterbo:

- che venga completamente chiarita la situazione vincolistica in relazione alla normativa urbanistica senza che esse vengano del tutto stravolte; anche alla luce di quanto sopra osservato; C2
- che, qualora l'intervento si ritenga conforme alla normativa vigente, esso diventi l'occasione di un recupero urbano con effetti benefici sull'intera zona, ad esempio trasferendo all'interno del centro produttivo in esame molte delle attività, in ispecie se abusive, presenti nelle aree degradate limitrofe con conseguente ripristino paesaggistico delle stesse;
- che, in merito alla tipologia e all'aspetto architettonico del complesso in progetto, esso debba ispirarsi, come già indicato al progettista incaricato nel corso dei colloqui intervenuti con il funzionario incaricato di zona della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Roma, Rieti e Viterbo, ad esempi dell'archeologia industriale sia nelle linee architettoniche che nell'uso dei materiali tradizionali;
- che l'impatto del costruito venga attenuato in misura massima attraverso un'accurata progettazione del verde, sia per quanto riguarda gli spazi destinati ad aree aperte che all'interno del complesso edificato;
- che per quanto attiene i percorsi pedonali, carrabili e la zone destinate a parcheggio, si utilizzino materiali a basso impatto paesaggistico quali terra stabilizzata (per le vie carrabili) e la tecnica dell'"opus incertum" o simili, con lastre o scheggioni di pietra di tipo locale collocate in sottofondo di terra naturale inerbita o terra stabilizzata; le aree da destinarsi a parcheggio a raso dovranno prevedere la piantumazione di essenze arboree e/o arbustive nella misura di un albero ogni tre posti auto, mentre sarà oggetto di accurata progettazione di dettagli la costruzione di eventuale parcheggio multipiano e comunque tale progettazione dovrà essere improntata al criterio della minima visibilità paesaggistica.

Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio:

Dovranno essere effettuate ricognizioni archeologiche di superficie e al risultato delle quali e eventuali saggi che si rendano necessari prima di dare inizio ai lavori.

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Prov. RM, LT e FR):

I Progetti per l'impianto di carburante e per la nuova viabilità di P.R.G., anche se gli oneri per la realizzazione della stessa sono a carico dei proponenti, dovranno essere approvati con atti propri. Il primo, facendo riferimento al piano comunale dei carburanti ed alla L.R. 2 aprile 2001, n. 8 "Nuove norme in materia di impianti di distribuzione di

carburanti", mentre il secondo alla disciplina in materia di opere pubbliche.

Ai fini della tutela paesistica, per una migliore salvaguardia dell'area vincolata e per aderire a quanto richiesto dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le provincie di Roma, Rieti e Viterbo, è necessario che per i progetti dei singoli edifici venga acquisita l'autorizzazione paesaggistica, da formularsi ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 da parte della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica per le vie ordinarie.

Direzione regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Difesa del Suolo:

- siano rispettate le indicazioni presenti nella relazione geologica, a firma del Dott. Geol. Valerio Facchinelli;
- in fase di progettazione esecutiva dovranno essere effettuate le verifiche di stabilità di tutte le scarpate artificiali di altezza superiore ai 3 metri derivanti dalle attività di scavo previste dal progetto;
- il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese eventuali opere di sostegno, 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;
- le fondazioni degli edifici dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed in nessun caso è ammesso di fondare su materiale di riporto;
- dovranno essere realizzate tutte le opere provvisorie e/o definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed un'ottimale regimazione delle acque sia in fase di esecuzione dei lavori, sia successivamente al termine dei lavori stessi;
- la superficie interessata ai movimenti terra sia limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti;
- il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi sia sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;
- nella messa in posto dei riporti venga realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che possano compromettere la stabilità dell'ammasso;
- tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, siano opportunamente profilate e stabilizzate con adeguate tecniche di ingegneria naturalistica, in attuazione della Deliberazione di Giunta Regionale n. 4340 del 28 maggio 1996;
- l'Ente attuatore del piano dovrà realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa dell'assetto idrogeologico delle aree comprese nel piano stesso e nelle aree contermini;
- la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;
- siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Francesco Abatini;
- siano utilizzate per l'arredo verde specie autoctone curando sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica;
- sia riutilizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostituzione del verde;
- realizzare lungo il perimetro delle proprietà siepi e/o filari arborei costituite da specie

autoctone;

- Qualora l'area interessata dal Piano di Lottizzazione in oggetto interessi aree classificate come S.I.C., Z.P.S., Parchi Regionali o altre aree naturali soggette a regime vincolistico, dovranno essere acquisite anche le necessarie autorizzazioni previste dalle norme di gestione delle aree stesse.

Direzione regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area 2S/25
Valutazione Impatto Ambientale:

- Dovranno essere realizzati tutti gli interventi di mitigazioni previsti dalla relazione di Verifica;

- La realizzazione delle infrastrutture viarie previste dal progetto, sia come opere private che come opere pubbliche, dovrà precedere la realizzazione delle altre opere al fine di ridurre l'impatto che il nuovo insediamento crea con gli attuali flussi di traffico;

✓ - Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e delle infrastrutture connesse, e di contenere i consumi energetici dell'intervento in oggetto, nonché per promuovere l'utilizzo delle fonti rinnovabili, il progetto dovrà essere redatto e realizzato nel rispetto degli obiettivi di qualità individuati dalla Direttiva 2002/91/CE, dal D.Lgs. n. 192/2005, come modificato dal D.Lgs. n. 311/2006, e dalla Legge Regionale n. 6/2008 relativa all'architettura sostenibile e alla bioedilizia.

Con riferimento agli obiettivi di promozione della sostenibilità energetico-ambientale nella progettazione e realizzazione di opere edilizie pubbliche e private, è obbligatoria l'installazione di impianti che fanno ricorso a fonti energetiche rinnovabili.

In particolare, al fine di ottemperare agli obiettivi comunitari, nazionali e regionali che prescrivono il miglioramento dell'efficienza energetica e la promozione delle fonti rinnovabili, il proponente dovrà attuare le seguenti misure compensative:

- produzione minima di energia termica da fonti rinnovabili e/o cogenerazione-trigenerazione: 50% del fabbisogno annuo;
- produzione minima di energia elettrica da fonti rinnovabili e/o cogenerazione-trigenerazione: 50% del fabbisogno annuo (esclusa la refrigerazione alimentare, laddove prevista);
- massimo utilizzo di sistemi di riscaldamento radianti;
- massimo utilizzo di tecnologie per l'illuminazione naturale degli spazi interni (camini di luce, specchi, ecc.) che evitino la necessità di illuminare artificialmente gli ambienti di giorno;
- massimo utilizzo di sistemi per la protezione delle chiusure verticali trasparenti dal sole;

Inoltre l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non dovrà essere superiore a quanto riportato nell'Allegato C, punto 1.2, tabella 2.3 del D.Lgs. n. 192/05 così come modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 311/06;

Tutti i motori elettrici utilizzati negli impianti debbono avere classe di Efficienza I, nonché essere preferibilmente regolati attraverso variatori di velocità, secondo quanto previsto dall'Allegato A al D.M. Ministero dello Sviluppo Economico del 19 febbraio 2007 recante "Disposizioni in materia di detrazioni per le spese sostenute per l'acquisto e l'installazione di motori ad elevata efficienza e variatori di velocità (inverter) di cui all'art. 1, commi 358 e 359, della legge 27 dicembre 2006, n. 296", pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 47 del 26/2/07;

Particolare attenzione in fase progettuale dovrà essere posta per l'utilizzo ottimale dei fattori di condizionamento ambientale esterni e per gli obiettivi di risparmio delle risorse idriche.

Il progetto dovrà utilizzare tecnologie edilizie sostenibili e preferibilmente materiali di qualità certificata eco-compatibile e materiali naturali, ai sensi dell'art. 8 della legge regionale n. 6/2008, con un'attenzione particolare all'utilizzo di materiali riciclati e riciclabili, e dovrà essere redatto con riferimento alla metodologia del Life Cycle Assessment (LCA) con l'obiettivo di valutare gli impatti ambientali associati alle varie fasi del ciclo di vita di un prodotto.

Il progetto dovrà privilegiare le tipologie edilizie e i materiali tradizionali, sulla base di quanto disposto dall'art. 6 della legge regionale n. 6/2008.

- Per quanto attiene le sistemazioni a verde, considerato che:
 - la realizzazione di lottizzazioni determina una perdita ambientale a carico dell'intera collettività che deve essere compensata con analoghi interventi ambientali integrativi ed aggiuntivi a quelli previsti dalla normativa;
 - la realizzazione di nuove strutture genera degli impatti ambientali e paesistici che debbono essere opportunamente mitigati;
 - la salvaguardia del livello di benessere della collettività passa anche attraverso misure di mitigazione preventiva degli impatti;

Ciò premesso dovranno essere adottate le seguenti indicazioni:

Interventi per la mitigazione dell'impatto paesistico ai margini dell'intervento

La fascia marginale all'intervento, per almeno un'ampiezza di 3 metri, deve essere arredata a verde al fine di realizzare una barriera vegetale avente una funzione di mitigazione ambientale e paesistica degli immobili retrostanti e di contrasto ai rumori e polveri.

Tale fascia di rispetto deve essere realizzata con specie arbustive ed arboree presenti o impiantate ex novo. Allorché nell'area in questione sussistano degli esemplari arborei, questi vanno salvaguardati e costituiscono parte della barriera. Allorché si debba ricorrere all'impianto, gli individui debbono essere impiantati con densità adeguata ed in modo che all'età della loro maturità, si abbia una struttura verticale "continua" con copresenza di individui nella fascia di altezza bassa, media ed alta.

Realizzazione delle aree verdi interne all'intervento:

Gli spazi destinati a verde pubblico interni all'intervento dovranno essere arredati con una formazione arborea alta, disposta preferibilmente a sesto irregolare, e con una copertura così definita:

- indice di copertura delle chiome in sede di impianto non inferiore al 30% della superficie destinata ad ospitare la formazione;
- indice di copertura delle chiome a maturità degli individui non inferiore al 50% della superficie destinata ad ospitare la formazione.

Devono mettersi a dimora individui il cui punto basso di inserzione della chioma sia almeno a 3 metri dal colletto.

Gli spazi a verde pubblico dovranno essere adeguatamente attrezzati con sentieri, aree attrezzate, arredi e spazi giochi per i bambini, nonché una o più aree/piazzole destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti. Tali arredi debbono essere realizzati preferibilmente con materiali legnosi o comunque con un ciclo di vita a basso impatto ambientale, pietre naturali e locali, ecc. Se realizzati con l'impiego di materiale legnoso è da preferirsi quello proveniente da foreste certificate ovvero legname

certificato Forest Stewardship Council (FSC) oppure Programme for Endorsement of Forest Certification schemes (PEFC).

- Le superfici destinate ad ospitare barriere e aree verdi debbono essere sistemate con interventi che prevedano minimi movimenti di terra tali comunque da non alterare la morfologia, la natura dei suoli ed il regime idrico e di stabilità dei suoli. Essi devono realizzarsi in modo da favorire il deflusso controllato delle acque.
- La sistemazione a verde degli spazi a margine dell'intervento e degli spazi destinati a verde pubblico interni dovrà essere realizzata prima dell'avvio dei lavori dei manufatti edilizi (ad esclusione delle aree necessarie per il transito dei mezzi e per quelle delle lavorazioni di cantiere), e il soggetto proponente dovrà provvedere ad una manutenzione costante delle opere a verde fino al completamento dei lavori dell'intera lottizzazione (la manutenzione deve essere programmata senza ricorrere all'uso di prodotti chimici e privilegiando i fertilizzanti naturali e gli ammendanti organici).
- Gli individui arborei preesistenti e salvaguardati per la realizzazione della fascia e delle aree verdi debbono:
 - avere uno sviluppo equilibrato con un portamento il più possibile verticale;
 - essere stati sottoposti preventivamente alla verifica di stabilità, sia per il fusto che per i rami/branche principali;
- Gli individui arborei ed arbustivi impiegabili nelle aree marginali (viabilità) o confinate in spazi ben definiti (aiuole - parcheggi) devono essere:
 - di specie autoctone, o comunque familiari con il tessuto vegetazionale circostante, munite di certificazione sanitaria e di provenienza;
 - di specie che a maturità non abbiano un apparato radicale superficiale;
 - di specie considerate a basso carico allergenico per la collettività;
 - per quelle finalizzate a costituire la parte alta della barriera o delle formazioni arboree, devono mettersi a dimora individui il cui punto basso di inserzione della chioma sia almeno a 3 metri dal colletto;
 - di specie che, se a maturità producono frutti, per il loro peso e consistenza non costituiscono minaccia all'incolumità delle persone;
 - di specie idonee alla natura del suolo, al contesto territoriale, alla matrice ambientale dell'area ed alle caratteristiche meteorologiche. Particolare attenzione deve essere dedicata alla selezione di specie che richiedono consumi idrici sostenibili con le caratteristiche dell'area.
- Le piante delle barriere e delle aree interne debbono essere messe a dimora ad una distanza dagli edifici tale per cui lo sviluppo della chioma a maturità non costituisca pericolo per l'edificio e minaccia alla pubblica incolumità delle persone;
- Tutte le superfici impiantate devono essere munite di un piano pluriennale di manutenzione, che specifichi le cure colturali annuali e periodiche a cui debbono essere obbligatoriamente sottoposte, sia ai fini della loro crescita regolare (innaffiature, ecc...) sia ai fini dell'acquisizione di un portamento equilibrato (potature, ecc...). Periodicamente le piante debbono essere sottoposte a verifiche di stabilità.
- Per quanto attiene la realizzazione di parcheggi:
 - al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico dovranno essere realizzate opere di arredo urbano con piantumazione di specie autoctone per una superficie totale almeno pari al 30% della superficie complessiva degli stalli, per singola area destinata a parcheggio;

- REC. DIREZIONE REGIONALE ATTIVITÀ PRODUTTIVE - AREA COMMERCIO
- al fine di contenere il rischio di contaminazione delle acque da metalli pesanti, gomme, particolato, le acque meteoriche provenienti dalle superfici adibite a parcheggi, dovranno essere trattate con idonei presidi idraulici (vasche di decantazione, disoleatori, ecc...) prima di essere definitivamente smaltite; l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere dimensionato in ottemperanza alla normativa vigente e dovranno essere effettuati periodici interventi di manutenzione considerando anche i casi di sversamenti accidentali ed effettuati lavaggi con frequenza funzionale agli eventi meteorici di rilievo;
 - dovranno essere adottate pavimentazioni impermeabili oppure in alternativa la parte sottostante la pavimentazione superficiale di progetto, se prevista di tipo permeabile, dovrà essere impermeabilizzata;
 - le aree a parcheggio dovranno essere asservite da idonei impianti di illuminazione notturna e in relazione alla superficie e alla visibilità dovranno essere previsti presidi antistupro;
 - la transitabilità all'interno delle aree di sosta dovrà essere a senso unico per limitare il più possibile incroci e attraversamenti;
 - dovrà essere assicurata una differenziazione dei percorsi carrabili e pedonali attraverso soprattutto una segnaletica verticale e/o orizzontale interna ed esterna alle aree di sosta affinché i percorsi pedonali siano protetti e ben identificabili per i differenti profili di utenti.
 - Le aree di cessione al Comune dovranno essere destinate a verde pubblico attrezzato o ad attrezzature sportive, a cura del committente, a carico del quale sarà anche il programma di manutenzione per cinque anni;
 - Dovranno essere ottemperate tutte le prescrizioni presenti nel parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 rilasciato dall'Area Difesa del Suolo, prot. n. 137224 del 30.07.08.

Direzione regionale Attività Produttive – Area Commercio:

- Il pronunciamento definitivo avverrà in sede di procedimento autorizzatorio di competenza Regionale della compatibilità dell'intervento commerciale con le prescrizioni della L.R. n. 33/99 e ss. mm. e con gli indici contemplati ai punti 11 e 12 del documento programmatico delle attività commerciali su aree private.
- L'accesso ai parcheggi deve essere rappresentato da almeno due varchi carrabili a senso unico separati, opportunamente distanziati e indipendenti tra loro (art. 18 della L.R. 33/99). Il raccordo tra parcheggio di pertinenza destinato ai clienti e la viabilità pubblica o comunque di accesso deve essere indipendente e separato da ogni altro accesso.
- Per le attività connesse come richiamate dall'art. 19 della L.R. 33/99 ai fini del calcolo della superficie dei parcheggi ("... omissis ... mq 1 per ogni ^{mq} metro di ulteriori spazi utili coperti aperti al pubblico, destinati ad altre attività connesse, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci ... omissis..."), si devono intendere tutte quelle superfici strettamente collegate alla struttura commerciale e non rientranti nella definizione prevista all'articolo 23, comma 1 lettera b) della L.R. 33/99 (es. esercizi di somministrazione e/o uffici/direzione della struttura commerciale).
- L'istanza deve essere classificata in base a quanto previsto dall'art. 24 della citata L.R. 33/99.

Azienda Sanitaria Locale Roma G – Dipartimento di Prevenzione – Servizio di Igiene e Sanità Pubblica:

- Vengano rispettati i requisiti previsti dalla normativa vigente sull'areazione ed illuminazione degli ambienti;
- L'edificio sia allacciato alla fognatura Comunale o in alternativa sia adottato un sistema di smaltimento acque reflue previsto dalla normativa vigente dimensionato per il numero di abitanti equivalenti;
- Vengano attuate le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità e la vivibilità dell'edificio alle persone disabili (D.G.R. 27/03/2001 n. 424)
- Le due piscine rispettino i requisiti previsti dalla D.G.R. 11/07/2006 n. 407;
- Vengano rispettati i requisiti minimi previsti dalla normativa vigente sulle attività ricettive.

ASTRAL:

- E' necessario adeguare la rotatoria ai DD.MM. del 05/11/2002 e del 19/04/2006; *UR*
- Il richiedente dovrà presentare per l'approvazione il progetto esecutivo delle opere, adeguato all'importanza della Strada Regionale del traffico ivi insistente.

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 permesso di costruire l'Amministrazione comunale dovrà obbligatoriamente acquisire il parere degli uffici regionali competenti in materia di risorse idriche e bilancio idrogeologico, come previsto al punto 3) della Deliberazione Giunta Regionale 16 giugno 2009, n. 445 (pubblicata sul BURL n. 33 del 7 settembre 2009).

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 S. Cesareo entro 30 giorni dalla sottoscrizione, a pena di decadenza.



ART. 6

A seguito dell'avvenuta ratifica consiliare di cui all'art. 5, il presente Accordo sarà approvato anche ai fini della variante allo strumento urbanistico generale (P.R.G.) vigente del Comune di S. Cesareo, con Decreto del Presidente della Regione Lazio e sarà pubblicato sul B.U.R.L.

ART. 7

La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo e gli eventuali interventi sostitutivi saranno effettuati da un Collegio presieduto dal Sindaco del Comune di S. Cesareo – 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 S. Cesareo: Il Sindaco

Roma li

