



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 21/10/2011

=====

ADDI' 21/10/2011 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice presidente	LOLLOBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
CETICA	Stefano	"	ZAPPALA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"	ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: TUTTI PRESENTI

DELIBERAZIONE N. 480

Oggetto:

Approvazione della proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento denominato: Legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2, cc. 203 e 204 - Patto Territoriale delle Colline Romane - Comune di Valmontone - Progetto di una struttura integrata per servizi - Elli Ciaccia S.p.A. - cod. ASP 166, in variante al vigente P.R.G.





480 21 OTT. 2011: Pn

**Oggetto:** Approvazione della proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento denominato: Legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2, cc. 203 e 204 - Patto Territoriale delle Colline Romane - Comune di Valmontone - Progetto di una struttura integrata per servizi - F.lli Ciaccia S.p.A. - cod. ASP 166, in variante al vigente P.R.G.

**LA GIUNTA REGIONALE**

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica

**PREMESSO**

Che l'art. 2, comma 203, della L. 23.12.1996 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 28 luglio 2010;

**CONSIDERATO**

Che l'intervento consiste nella realizzazione di una struttura integrata per servizi;  
Che tale opera comporta un incremento occupazionale di n. 120 addetti;

**PRESO ATTO**

Della proposta di Accordo di Programma, parte integrante del presente atto;

**RITENUTO**

Di approvare la proposta di Accordo di Programma in parola;

**VISTO**

La proposta di Accordo di Programma;  
La deliberazione del Consiglio Comunale di Valmontone n. 135 del 12 agosto 2009;  
L'attestazione del 18 gennaio 2010 del Direttore Generale del Comune di Valmontone di mancata presentazione di osservazioni a seguito di pubblicazione della citata deliberazione n. 135 del 12 agosto 2009;  
I verbali delle sedute della Conferenza di Servizi del 19 luglio 2010 e del 28 luglio 2010 ed i relativi pareri;  
Gli elaborati progettuali elencati nello schema di Accordo di Programma;





480 21 OTT. 2011

### VISTO

Lo Statuto della Regione Lazio;  
La L. 07.08.1990 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";  
Il R.R. 6 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 approvare la proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, unitamente all'allegato A "pareri resi con prescrizioni e condizioni", per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento denominato: Legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2, cc. 203 e 204 - Patto Territoriale delle Colline Romane - Comune di Valmontone - Progetto di una struttura integrata per servizi - F.lli Ciaccia S.p.A. - cod. ASP 166, in variante al vigente P.R.G..

  
Accordo di  
Programmi

  
Allegato A.

LA PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI  
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 25 OTT. 2011





ALLEG. alla DELIB. N. 480 R  
DEL 21 OTT 2011



**REGIONE  
LAZIO**



**PROVINCIA  
DI  
ROMA**



**COMUNE  
DI  
VALMONTONE**

### **ACCORDO DI PROGRAMMA**

Ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento denominato: Legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2, cc. 203 e 204 - Patto Territoriale delle Colline Romane - Comune di Valmontone - Progetto di una struttura integrata per servizi - F.Ili Ciaccia S.p.A. - cod. ASP 166, in variante al vigente P.R.G..

#### **PREMESSO**


Che l'art. 2, comma 203, della 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 l'art. 2, comma 204, della L. 23 dicembre 1996, n. 662 consente l'eventuale utilizzo della procedura degli Accordi di Programma di cui all'art. 27 della L. 8 giugno 1990, n. 142, ora art. 34 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, anche per gli interventi inerenti i Patti Territoriali;

Che in data 4 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 Valmontone, con deliberazione n. 135 del 12 agosto 2009, ha espresso parere positivo in ordine alla realizzabilità del progetto presentato dalla Roma Invest s.r.l. (ora F.Ili Ciaccia S.p.A.), e ha adottato la connessa variante al P.R.G. vigente;



Che il Direttore Generale del Comune di Valmontone, in riferimento alla deliberazione n. 135 del 12 agosto 2009, con attestazione del 18 gennaio 2010, ha certificato la mancata presentazione di osservazioni;

Che il Presidente della Provincia di Roma, con nota prot. n. 79482 del 19 giugno 2008, ha chiesto al Presidente della Regione Lazio la convocazione di apposita Conferenza di Servizi;

Che, aderendo a tale richiesta il Presidente della Regione Lazio ha convocato, con nota prot. n. SP199/10 del 13 luglio 2010, la Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/00;

Che la Conferenza di Servizi, svoltasi nelle sedute del 19 luglio 2010 e del 28 luglio 2010, si è conclusa positivamente;

### **CONSIDERATO**

Che l'intervento consiste nella realizzazione di una struttura integrata per servizi;

Che tale opera comporta un incremento occupazionale di n. 120 addetti;

### **PRESO ATTO**

- Dei verbali della Conferenza di Servizi del 19 luglio 2010 e del 28 luglio 2010;
- Del parere favorevole reso dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio reso con nota prot. mbac-sba-laz n. 00002 del 4 gennaio 2010;
- Del parere favorevole con prescrizioni della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione fra i popoli - Area Difesa del Suolo reso con nota prot. 56786 fasc. 7673 del 3 marzo 2010;
- Del parere favorevole con prescrizioni della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma –FR-LT reso con prot. n. 165384 del 24 dicembre 2010;
- Della pronuncia di esclusione dal procedimento di V.I.A. con prescrizioni dell'Area Valutazione Impatto Ambientale – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli reso con nota prot. n. 83357 del 30 marzo 2010;
- Del parere favorevole con prescrizioni dell'ASL Roma G, reso con nota prot. n. 8507 del 21 luglio 2010;
- Dell'attestazione del Responsabile Settore IV – SUAP del Comune di Valmontone di inesistenza di usi civici resa con nota prot. n. 5222 del 17 marzo 2009;
- Della dichiarazione di esclusione dall'ambito di applicazione della D.G.R. 445/09 redatta dall'arch. Amerigo Fabio Maria nella sua qualità di tecnico incaricato;




- Dell'attestazione del Dirigente del Dipartimento IV° del Comune di Valmontone di inesistenza di vincolo idrogeologico, resa con nota prot. n. 13486 del 16 luglio 2010;
- Dell'attestazione del Dirigente del Dipartimento IV° del Comune di Valmontone di inesistenza di aree boscate, resa con nota prot. n. 13482 del 16 luglio 2010;
- Della conferma dell'ammissibilità del progetto al Patto dal Tavolo di Concertazione del 18 dicembre 2006 resa dalla Provincia di Roma nella conferenza di servizi del 28 luglio 2010, integrata dalla nota prot. n. 7965/11 del 19 gennaio 2011 recepita dalla Regione Lazio in data 20 gennaio 2011 con prot. n. 24445;
- Della dichiarazione resa nella seduta della conferenza di servizi del 28 luglio 2010 nella quale il geom. Marcello Petrucci del Comune di Valmontone attesta che sull'area oggetto del presente accordo è stato autorizzato un intervento di demolizione e ricostruzione con Permesso di Costruire n. 248/2008 con destinazione R.S.A. di tipo religioso e che, successivamente, è stato rilasciato un Permesso di Costruire n. 357/2009 per destinazione di tipo residenziale in conformità alla destinazione urbanistica;
- Del certificato di destinazione urbanistica redatto dall'Ufficio tecnico del Comune di Valmontone e reso con nota prot. n. 22440 del 29 ottobre 2009;
- Della comunicazione dell'ASP, resa con nota prot. n. 227 Bp dell'11 febbraio 2010, circa la nuova denominazione della società proponente;
- Dell'attestazione resa dall'Agenzia Sviluppo Provincia per le Colline Romane Scarl in merito alla conformità alle linee di indirizzo del Patto Territoriale delle Colline Romane.

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

#### **ART. I** (Oggetto)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs.18.08.2000 n. 267, è approvato l'intervento in variante al vigente P.R.G. del Comune di Valmontone (RM) denominato: Patto Territoriale delle Colline Romane - Comune di Valmontone - Progetto di una struttura integrata per servizi – F.lli Ciaccia S.p.A. – cod. ASP 166, in variante al vigente P.R.G., il cui progetto è composto dai seguenti elaborati, assentiti nella Conferenza di Servizi del 28 luglio 2010:

- Tav. 01 Inquadramento Urbanistico
- Tav. 02 Planimetria generale ante operam e stato attuale, planimetria generale di progetto, dati di progetto
- Tav. 03 Edificio A: Calcoli superficiali e volumi – piante – prospetti – sezioni

- 
- Tav. 04 Edificio B: Calcoli superfici e volumi – piante – prospetti – sezioni
  - Tav. 05 Progetto approvato, planimetria generale e dati di progetto, è piante, prospetti e sezioni
  - Tav. DF Documentazione fotografica
  - Tav. RT Relazione tecnica
  - Analisi vegetazionale
  - Indagine geologica e vegetazionale

## **ART. 2**

*(Variante)*

La variante urbanistica correlata all'intervento ed approvata con il presente Accordo di Programma è limitata alle sole aree interessate dal medesimo che mutano destinazione da " Zona G – Verde pubblico o privato e attrezzature sportive, Sottozona G1 – Verde pubblico attrezzato, Sottozona G2 – Verde privato" a "Zona Fs – Zona per servizi speciali ricettivi", con gli indici ed i parametri desumibili dal progetto.

Sono fatte salve le modifiche che dovessero rendersi necessarie a seguito dell'ottemperanza da parte dell'interessato alle prescrizioni di cui al successivo art. 3.

## **ART. 3**

*(Prescrizioni e condizioni)*


La realizzazione dell'intervento è subordinata al rispetto delle prescrizioni rese dagli Enti competenti nei sotto elencati pareri, rilegati in un unico fascicolo denominato "Allegato A - Pareri resi con prescrizioni e condizioni", che costituiscono parte integrante del presente Accordo di Programma e pubblicati, come previsto all'art. 6 del medesimo Accordo, sul Bollettino Ufficiale Regionale Lazio:

- Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione fra i popoli - Area Difesa del Suolo: parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. 56786 fasc. 7673 del 3 marzo 2010 (all. 1);
- Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Valutazione Impatto Ambientale: esclusione dal procedimento di V.I.A. con prescrizioni reso con nota prot. n. 83357 del 30 marzo 2010 (all. 2);
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio: parere favorevole con condizioni reso con nota prot. mbac-sba-laz n. 00002 del 4 gennaio 2010 (all. 3);
- ASL Roma G – Dipartimento di Prevenzione – S.O.S. Igiene e Sanità Pubblica: parere favorevole con condizioni reso con nota prot. n. 8507 del 21 luglio 2010 (all. 4);

## **ART. 4**

*(Obblighi)*

Prima del rilascio del permesso di costruire l'amministrazione comunale di Valmontone dovrà obbligatoriamente acquisire:

- 
- a) il parere definitivo della ASL competente;
  - b) Atto d'obbligo sottoscritto dall'operatore privato 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. 5**  
*(Ratifica)*

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

**ART. 6**  
*(Approvazione e Pubblicazione)*

A seguito della ratifica consiliare di cui all'art. 5, il presente Accordo di Programma, sarà approvato, anche ai fini della variante dello strumento urbanistico generale (P.R.G.) vigente del Comune di Valmontone, con Decreto del Presidente della Regione Lazio e pubblicato, unitamente ai pareri elencati all'art. 3, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

**ART. 7**  
*(Collegio di Vigilanza)*

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

Regione Lazio: La Presidente

Provincia di Roma: Il Presidente

Comune di Valmontone: Il Sindaco

Roma li





**ALLEGATO A "Pareri resi con prescrizioni e condizioni"**





REGIONE  
LAZIO

AREA DIFESA DEL SUOLO

Prot. n. 058786

Roma il 11/10/2011

Fascicolo 7673

Agenzia Sviluppo Provincia per le Colline Romane  
Via Anagnina, 124  
00046 Grottaferrata (RM)

**Oggetto:** Comune di Valmontone - Patto territoriale delle Colline Romane - Progetto della Soc. "Roma Invest S.r.l." in loc. "Colle Belvedere" - Parere ai sensi dell'art. 89 DPR n. 380/01. **Conferenza dei Servizi.**

Con riferimento alla nota n. 2409 del 16/12/2009 dell'Agenzia Sviluppo Provincia per le Colline Romane con la quale è stata indetta la conferenza dei servizi di cui all'oggetto, tenuto conto che il Comune di Valmontone è attualmente classificato in Zona Sismica 2B per le DGR 387/09 e 835/09 e visto sia le relazioni geologica e vegetazionale d'ufficio sia la documentazione allegata alla richiesta, a firma dell'arch. Amerigo Fabio Maria Cifras per la parte urbanistica, del geol. Raimondo Francesco Godano per quella geologica e dell'agr. Francesco Abatini per quella vegetazionale, costituita da:

1. Tav. 1 denominata "Inquadramento urbanistico";
2. Tav. 2 denominata "Planimetria generale ante operam e stato attuale, planimetria generale di progetto, dati di progetto";
3. Tav. 3 denominata "Edificio A: Calcoli superfici e volumi - Pianta - Prospetti - Sezioni";
4. Tav. 4 denominata "Edificio B: Calcoli superfici e volumi - Pianta - Prospetti - Sezioni";
5. Tav. 5 denominata "Programmi approvati: Planimetria generale e dati di progetto, piante, prospetti e sezioni";
6. Elaborato RT denominato "Relazione tecnica";
7. Elaborato denominato "Indagine geologica e vegetazionale";
8. Elaborato denominato "Indagine geologica e vegetazionale - Elaborati grafici";
9. Elaborato DF denominato "Documentazione fotografica";

Si esprime **PARERE FAVOREVOLE**, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e della D.G.R. 2649/99, alla previsione urbanistica in oggetto, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni:

1. I parametri geotecnici ed idrogeologici ottenuti nel corso dell'indagine preliminare siano confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, da eseguirsi durante le prossime fasi di progettazione, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo, durante i quali siano prelevati campioni indisturbati ed eseguite prove geotecniche in situ. Tali indagini dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico. Le indagini dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello idrostatico, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo;
2. I risultati delle indagini geognostiche dovranno essere utilizzati per valutare la stabilità di tutti i futuri fronti di scavo. Nel caso in cui dalla predetta analisi risulti un coefficiente di sicurezza inferiore a quello minimo, dovranno essere progettate e realizzate, preventivamente ai lavori di scavo, idonee opere di sostegno le cui fondazioni devono seguire le prescrizioni illustrate nei punti successivi;
3. Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese le eventuali opere di sostegno di locali interrati e di superfici che si verranno a creare in seguito agli sbancamenti, sia scelto ad una quota tale che, in ogni punto della fondazione, il trasferimento del carico avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietato l'uso di terreni di riporto o con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;



4. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbrancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo le leggi vigenti. In ogni caso, si evita in maniera preponderante il loro accumulo, anche temporaneo, sulla scarpata boscata posta a nord dell'area;
5. 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 siniche ed in particolare:
  - D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14/01/2003 denominato "Norme Tecniche per le Costruzioni";
  - Circolare Ministero Infrastrutture del 05/08/2009;
  - DGR Lazio n. 768 del 07/01/2003;
  - DGR Lazio 387 del 22/01/2009.
6. Siano utilizzate specie compatibili da punto di vista fitoclimatico ed edafico per l'arredo del verde;
7. Nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in comunità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti;
8. Sia valutata l'opportunità di salvaguardare, per quanto possibile, i nuclei arborei presenti insediando nel progetto di arredo del verde;
9. Durante la fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, e accumulandolo, per la conservazione temporanea, in attesa del riutilizzo, con l'accortezza di evitare grandi cumuli, a fine di preservare meglio la componente edafica del terreno ed evitare compattamenti eccessivi, pertanto il metodo di conservazione più efficace dovrebbe consistere nell'accumulo di spessori modesti;
10. L'area sulla quale verrà distribuito il terreno vegetale deve essere accuratamente scarificata in superficie in modo da creare pendii un po' leggeri e irregolarità che favoriscano l'aerazione dello strato riportato;
11. Durante la realizzazione del cantiere e dell'opera, laddove gli interventi siano prossimi ad essenze arboree, sarà necessario proteggere le parti epigee della pianta (colletta, fusto, chiome) per evitare danneggiamenti o salvaguardare l'apparato radicale;
12. Nelle zone acclivi determinate dall'attività di cantiere, non oggetto dell'intervento insediativo, si interverrà il più rapidamente possibile per la ricostruzione del manto vegetale con utilizzo di specie arboree ed arbustive fitoclimaticamente compatibili;

Il dirigente dell'Area  
(dott. Giuseppe Tanzi)



ALL. 2



Proc. n. 083357

Roma 30 MAR. 2010

Spett.le Soc.  
Fratelli Ciaccia S.p.A. già  
Roma Invest S.r.l.  
Via Marcella n. 4/6  
00153 ROMA

e p.c.: Direzione Regionale Ambiente e  
Cooperazione tra i Popoli  
Area Difesa del Suolo  
SEDE

Al Comune di Valmontone  
Via Nazionale n. 5  
00038 VALMONTONE (RM)

Oggetto: Pronuncia di verifica sull'applicabilità della procedura di V.I.A. resa ai sensi dell'art. 10, parte II del D.Lgs. 152/06 così come modificato dal D.Lgs. n. 04/08 sul progetto di "Struttura integrata per servizi, nel Comune di Valmontone, Provincia di Roma, in località *Colle Rubandere*" a seguito della richiesta inoltrata dalla Soc. Roma Invest S.r.l. Registro clienti progetto n. 349/1009.

VISTE le Direttive comunitarie 85/337/CEE e 97/11/CE, concernenti la "Valutazione di impatto ambientale di particolari progetti pubblici e privati";

VISTO il Decreto Legislativo n. 152/2006, parte II, come modificato dal Decreto Legislativo n. 04/2008;

VISTO l'art. 1 comma 19 della Legge Regionale 11/08/2008, n. 14 che, in attesa della legge regionale di disciplina della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e della Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) per i procedimenti di V.A.S. e V.I.A. di competenza regionale, applica quanto previsto dalla parte II, del D.Lgs. 152/2006 e successive modifiche, nonché le disposizioni dei commi 20, 21, 22, 23;

VISTO l'art. 46 della L.R. n°6 del 7/6/99 che individua come l'autorità competente in materia di V.I.A. l'apposita struttura dell'Assessorato all'Ambiente;

PRESO ATTO che l'opera in esame ricade tra quelle elencate nell'Allegato IV, punto 3, lettera a, della parte II, del D.Lgs. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. n. 04/2008 e pertanto è sottoposta a procedura di Verifica sull'applicabilità della V.I.A.;

PRESO ATTO che in data 16/11/2009 la Soc. Roma Invest S.r.l. ha depositato presso questa

ASSESSORATO AMBIENTE E  
COOPERAZIONE TRA I POPOLI  
DIPARTIMENTO STRUTTURALE  
PROCEDEMENTI VERGEMENTE AMBIENTALE  
MODIFICAZIONE STRUTTURALE

UFFICIO DEL DIRIGENTE  
00153 ROMA

Tel. +39 06 545 1954  
Fax +39 06 545 1955  
www.regione.lazio.it

Fig. 1 di 1



Autorità competente copia degli elaborati di progetto e dello studio contenente le informazioni relative agli aspetti ambientali di cui all'Allegato V del suindicato Decreto Legislativo e ha provveduto a pubblicare sul B.U.R.L. n. 42 l'annuncio di avvenuto deposito;

**PRESO ATTO** che il progetto e lo studio sono stati iscritti nel registro dei progetti al n. 119/2009 dell'elenco;

Esaminati gli elaborati trasmessi elencati a seguire:

- o Verifica di assoggettabilità alla procedura di VIA ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 4/2008;
- o Relazione geologica-tecnica;
- o Tavola n. 00 Relazione tecnica;
- o Tavola n. 01 Inquadramento urbanistico;
- o Tavola n. 02 Pianimetria generale ante operam e stato attuale - pianimetria generale di progetto - dati di progetto;
- o Tavola n. 03 Edificio A: calcolo superfici e volumi - piante - prospetti - sezioni;
- o Tavola n. 04 Edificio B: calcolo superfici e volumi - piante - prospetti - sezioni.

**CONSIDERATO** che con nota prot. n. 744813 del 24/11/09 questa Autorità ha richiesto, nell'ambito delle procedure ex art. 26 comma 4, D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., all'Area Difesa del Suolo di questa Direzione Regionale un parere geologico - idrogeologico in merito all'opera in argomento.

**PRESO ATTO** che con nota del 11/01/2010 acquisita da questa Autorità con prot. n. 4322/28/25 del 11/01/2010, la Soc. Roma Invest S.r.l. ha presentato la seguente documentazione integrativa:

- o Verifica di assoggettabilità alla procedura di VIA ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 4/2008 - integrazioni;
- o Perizia di accertamento in merito all'esistenza di aree boscate - gennaio 2010;
- o Città di Valmontone - Deliberazione del Consiglio Comunale, atto n. 135 del 12.08.2009.

**PRESO ATTO** che con nota prot. n. 63317 del 08/03/2010, l'Area Difesa del Suolo di questa Direzione Regionale ha trasmesso un parere sull'opera in argomento.

**PRESO ATTO** che con nota prot. n. 35\_2010/L11 del 22/03/2010, acquisita da questa Autorità con prot. n. 79446/28/25 del 25/03/2010, a Soc. Fratelli Ciaccia S.p.A. comunicava che "... in data 16/12/2009 con atto di fusione Rep. 7906, Racc. 4588 a firma del Notaio in Roma, Pietro Miele, si è attuata il progetto di fusione per incorporazione della Società Roma Invest S.r.l. nella Fratelli Ciaccia S.p.A." e pertanto richiedeva di "... volturare alla Fratelli Ciaccia S.p.A. quanto in corso di definizione in nome della Roma Invest S.r.l. ...".

Sulla scorta della documentazione trasmessa, si evidenziano i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni. Si specifica che quanto successivamente riportato in corsivo è estrapolato dalle dichiarazioni agli atti trasmessi dalla richiedente.

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL PROGETTO INDICANTE LE DIMENSIONI DELLO STESSO.**

Il progetto in esame riguarda la realizzazione di una "Struttura integrata per servizi" per attività turistico ricreative da realizzarsi in località colle Belvedere, più precisamente in via dei Tigli, sito all'interno del Comune di Valmontone.

La proposta in oggetto vuole creare un residence alberghiero/residenza collettiva con servizi

ASSESSORATO AMBIENTALE  
 COORDINAZIONE TERRITORIALE  
 DIPARTIMENTO TERRITORIO  
 DIREZIONE REGIONALE AMBIENTALE E  
 IDENTIFICAZIONE TERRITORIO

VALLE DEL TIBURTINO, n. 2  
 00142 ROMA

TEL. 06/65410932  
 FAX 06/65410734  
 WWW.ASSAMBIENTE.IT

22/03/10

ER



ammessi, pertanto l'idea imprenditoriale ha previsto la realizzazione di un programma infrastrutturale nell'ambito del Patto Territoriale delle Colline Romane.

Il sito d'intervento ha un'estensione di circa 2,4 ettari ed allo stato attuale non è interessato da alcuna cubatura. La proposta in oggetto, [...], vuole creare un polo di servizi integrato con due residenze alberghiere con servizi di tipo privato, centro benessere e servizi di cura alla persona.

Il programma imprenditoriale prevede un intervento complessivo di 35.479 mc per la realizzazione di due strutture per residenza alberghiera e residenze collettive. L'intervento prevede inoltre la riqualificazione del giardino ornamentale presente lungo via dei Tigli per destinarlo a parco pubblico, tramite una apposita convenzione con il Comune, e la realizzazione di numerose aree a verde attrezzate, parcheggi e spazi di aggregazione. Il programma prevede la cessione al Comune di aree per standard urbanistici per parcheggi e aree a verde attrezzate a spazi di relazione urbana in misura di 1 mq ogni 7,5 mc realizzati.

**La proposta urbanistica**

Le opere previste comportano una modificazione delle previsioni urbanistiche vigenti sull'area, da zona G2 e zona bianca a zona Rv - Zona per servizi speciali ricettivi con le seguenti caratteristiche.

Superficie lotto	mq 74.282
Destinazione	servizi speciali ricettivi
Volume totale	35.479 mc
Parcheggi privati minimi	1 mq ogni 7,5 mc realizzati
Altezza massima nuovi edifici	10,50 ml
Distacchi dai confini	5 ml
Area a cessione per standard	8.776 mq
Area a cessione per allargamento stradale	1.939 mq
Totale aree in cessione	10.715 mq

L'intervento seguirà le indicazioni del regolamento edilizio e le norme generali edificatorie del Comune di Valmontone, nonché norme leggi e regolamenti vigenti in materia edilizia, sanitaria, prevenzione incendi, strutturale, protezione ambientale, ecc.

L'intervento prevede la realizzazione di 5.435 mq di parcheggi privati a fronte di una necessità di 4.740mq.

Per quanto attiene gli standard urbanistici la proposta prevede 8.776 mq a fronte di un necessità di 8.290 mq.

Le aree per standard urbanistici sono composte in parte da parcheggi ed in parte da aree a verde attrezzate e verranno cedute gratuitamente, come da convenzione, all'amministrazione comunale.

All'Amministrazione comunale verranno anche ceduti circa 1.939 mq necessari per eseguire l'allargamento stradale della viabilità esistente lungo i margini nord, sud ed est dell'area di proprietà.

La viabilità prevista pertanto avrà una sezione trasversale di 10,50 m.

Il totale delle aree in cessione (standard ed aree per allargamento stradale) sarà quindi pari a 10.715 mq.

**Descrizione del progetto**

Il progetto prevede la realizzazione di un struttura ricettiva con annesso centro benessere e servizi privati di 56 moduli ricettivi, nonché una struttura a residence alberghiera di 64 moduli ricettivi. L'intera struttura ricettiva è quindi composta da due volumi (edifici A, B) contenenti le seguenti funzioni.

- a Edificio A: Centro servizi e Residence Alberghiero
- b Edificio B: Residence Alberghiero - Residenze collettive

ASSESSORATO AMBIENTE E  
 COORDINAZIONE TERRITORIO  
 DIPARTIMENTO TERRITORIO  
 INDIRIZIONE ATTIVITÀ AMBIENTE E  
 SOSTERAZIONE TERRITORIO

VIA DEL TINTORELLO, 422  
 00197 ROMA

TEL. 0766 31161071  
 FAX 0766 31175207  
 WWW.COMUNE.VA.COM

Per quanto riguarda gli impianti, questi si allacceranno alla rete di distribuzione esistente.  
Essendo la Villa esposta all'area di progetto, nella presente si esprime nuova tipologia risultata naturalmente  
essente la parte di progetto che prevedeva la riconversione delle cubature esistenti nel complesso  
storico di Villa Bisleti con la realizzazione di 1° suite

CONSIDERATO che in merito alla procedura di Verifica di assoggettabilità a V.A.S., questa  
Autorità ha ricevuto la nota prot. n. 78192 del 24/03/2010, che si allega quale parte integrante del  
presente provvedimento.

CONSIDERATO che:  
gli elaborati progettuali nonché lo studio di Verifica di assoggettabilità alla procedura di  
VIA, depositati presso questa Autorità competente, sono da considerarsi parte integrante del  
presente Atto.

CONSIDERATO che per quanto attiene le componenti ambientali coinvolte nella realizzazione  
dell'opera in argomento, dallo studio della documentazione agli atti si evince che:

**GEOLOGIA:** Si prende atto delle risultanze del parere emesso, con nota prot. n. 56786 del  
03/03/2010 allegata alla nota prot. n. 60317 del 08/03/2010, dall'Area Difesa del Suolo di  
questa Direzione Regionale, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento.

**SISTEMA NATURALE:** In seguito a quanto emerso dall'analisi vegetazionale, [...], si può  
assumere che, data la molteplicità degli habitat presenti nell'intero comprensorio e la  
vicinanza delle attività umane, la ricchezza floristica dell'area studiata, è elevata.  
Nonostante ciò, non si segnalano specie rare, ed inoltre, in maggior parte di questa piante  
ha un grado di naturalità molto basso, soprattutto per la presenza di numerose specie dette  
ad "ampia distribuzione", cioè quelle specie la cui diffusione è legato principalmente alle  
attività antropiche e che, quindi, indicano un condizionamento della flora da tali attività. La  
maggior parte delle specie presenti, soprattutto quelle erbacee, infatti, appartiene ad una  
voce categorica non sistematica che comprende piante definite "sinantropiche", perché il  
loro insediamento è favorito dall'attività umana o sono comunque associate regolarmente  
ad ambienti alterati dall'uomo: "ruderali", dato che si sviluppano, tipicamente, in  
prossimità di mucerie, ruderi, altri manufatti o accumuli di inert, "nitrofile", poiché hanno  
adattamenti fisiologici tali da trarre giovamento se nel terreno è presente una notevole  
componente azotata (spesso associata alle attività umane); "avventizie", cioè estranee alla  
flora spontanea, ma giunte nel sito ad opera diretta dell'uomo, più o meno volontaria.  
Pertanto per il sito d'intervento si evince chiaramente che le specie censite non rivestono un  
particolare interesse naturalistico o conservazionistico.

**COMPONENTE DEI BENI ARCHEOLOGICI, STORICO-ARCHITETTONICI  
MONUMENTALI E PAESAGGISTICI.** Per quanto riguarda il sistema storico-archeologico,  
la realizzazione dell'intervento non comporterà eventuali impatti di tipo negativo sull'area  
di riferimento, non essendosi evidenziate in questo senso emergenze di rilievo [...] il  
progetto per la "Struttura integrata per servizi", seppur prevede la realizzazione di nuove  
volumetrie, non è destinato a modificare in maniera sensibile le attuali caratteristiche  
percettive e di paesaggio del contesto in cui si colloca. I volumi dei nuovi edifici saranno  
ad occupare la porzione più settentrionale al di fuori della parte destinata a giardino  
primario, per cui la qualità visiva e dei figli verrà mantenuta intatta. Lungo i fianchi più ad

ANCIORATO AMBIENTALE  
CORPORAZIONE SPA ICPDOL  
D'AREA TERR. TORO  
DIREZIONE REGIONALE AMBIENTALE  
CORPORAZIONE SPA ICPDOL

VIA L. S. BENEDETTI, 412  
00142 ROMA

TEL. +39 06 5169.571  
FAX +39 06 5169.572  
WWW.APCDOL.IT



eccezione della parte in cui sono localizzate le aree per i parcheggi, il progetto prevede di realizzare una fascia continua di verde dove verranno piantumati nuovi individui arborei allo scopo di creare una zona filtro tra i nuovi e gli esistenti edifici residenziali. Nella parcella, dove sono localizzate le aree di parcheggio, oltre alla previsione di opportuna zona di verde di arredo, la quinta verrà impietreggiata, ma comunque sarà creato anche lungo questa lato una zona verde, realizzata con l'impianto di nuovi alberi, tra i nuovi alberi e quelli esistenti. Dal punto di vista del paesaggio, quindi, gli interventi andranno ad occupare una porzione di territorio, che nel rispetto all'area in cui si inseriscono, contribuiranno ad incrementare la presenza di superfici boscate del sito. Si considera pertanto che la modifica dello stato attuale dei luoghi non possa essere considerata in maniera negativa, soprattutto in considerazione del fatto che l'intervento si inserisce all'interno di un programma teso al recupero dello stato di abbandono, ed alla creazione di nuovi spazi a favore della collettività. Per quanto detto precedentemente gli interventi modificano un paesaggio in equilibrio con l'ambito territoriale: la rilevanza degli effetti è strettamente influenzata dalla qualità progettuale degli interventi e dalle scelte architettoniche soprattutto rispetto ai materiali, ai colori ed al rapporto tra edificato e spazi aperti, che sono state utilizzate per migliorare l'inserimento ambientale delle opere.

**CLIMA ACUSTICO.** Le destinazioni d'uso previste per la "Struttura integrata per servizi" non costituiscono direttamente fonte di emissioni atmosferiche o acustiche; si evidenziano però effetti connessi all'incremento di traffico veicolare. A tal proposito è necessario evidenziare come il sito d'intervento risulti in posizione periferica rispetto al centro storico di Valmontone, in una zona in cui sono presenti nuclei insediamenti residenziali. Gli effetti sul nuovo clima acustico sono da riferire a due particolari condizioni:

- La presenza del cantiere (fase di costruzione)
- La configurazione futura con la presenza dell'insediamento (fase di esercizio)

a) Fase di costruzione

- 1- Il cantiere sarà operativo solo nel periodo diurno.
- 2- E' previsto l'utilizzo simultaneo di massimo quattro macchinari che operano alle massime potenze ammissibili (condizioni standard di esercizio del cantiere)
- 3- E' prevista la presenza di n. 4 autocarri/tra e 2 betoniere  
Veicoli che operano nello spazio di 1 ora: 4 autocarri, 2 autobetoniere; totale 6 veicolatura

b) Fase di esercizio

Le sorgenti sonore introdotte dall'intervento in oggetto riguardano principalmente i flussi veicolari che insistono sulla strada di accesso alla nuova "Struttura integrata per servizi" che sono attivi anche nelle ore notturne [...]

Tuttavia la presenza dei ricettori di classe 1, [...], suggerisce l'adozione di alcuni accorgimenti, da adottare in fase di realizzazione dell'opera, allo scopo di abbattere le emissioni sonore dei macchinari presenti in cantiere.

Per quanto riguarda la fase di esercizio, viste le destinazioni d'uso previste nel progetto, si può considerare che gli effetti dal punto di vista acustico prodotti dall'intervento in esame sul territorio risultano tali da non modificare sostanzialmente il clima acustico esistente.

**MOBILITA'** L'intervento si propone con una volumetria totale di circa 15.419 mc che sicuramente apporterà un flusso veicolare nella zona capace di modificare, seppur in modo modesto, il quadro della mobilità esistente, soprattutto a livello locale in prossimità di via dei Tigli e della via Ariana. Concorre comunque ricordare che la struttura è destinata in parte a residenza alberghiera ed in parte a struttura collettiva destinata ad accogliere la

ASSESSORATO AMBIENTALE  
 LOCALITA' VALMONTONE -  
 PARTIZIONE TERRITORIO  
 DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE  
 CONTABILITA' TRAC. TORINO

ALTE. TERRITORIO, 112  
 01142 ROMA

TEL. 0775 263 485111  
 FAX - 0775 2177931  
 WWW.BURCONI-CAZOLI.IT



maggioranza studenti. In base alla destinazione d'uso è ragionevole supporre che la piena fase esercizio sia raggiungibile solo in alcuni periodi dell'anno. Il sito d'intervento è posizionato in una zona periferica e vicino ad infrastrutture viarie che permettono il facile raggiungimento delle arterie di attraversamento del territorio, senza coinvolgere tratti stradali che penetrano il nucleo abitato di Valmontone. A tal proposito, si ricordano i collegamenti viari di importanza provinciale ed interprovinciale che collegano, lungo la direttrice nord-sud, il territorio di Valmontone con quello dei Monti Prenestini, posto a nord e quello dei Monti Lepini, posto a sud. A ridosso di tale contesto si inserisce il tratto sottostudiato dell'Al Napoli-Milano con il casello di Valmontone. Al fine di assorbire gli incrementi di traffico dovuti all'esercizio della struttura, pur risolvendo i limiti, il progetto prevede inoltre, la realizzazione di un nuovo, breve tratto stradale di collegamento tra il sito e la via Ariona. In base a quanto detto si ritiene che la realizzazione della "Struttura integrata per servizi" non sia destinata a comportare cambiamenti dei livelli di esercizio del sistema della mobilità della zona. Data la breve distanza intercorrente tra la "Struttura integrata per servizi" ed il casello autostradale, ai fini della determinazione della matrice origine/destinazione, si può considerare come origine il casello autostradale e come destinazione il Parco Tematico e l'outlet di Valmontone. In virtù della destinazione d'uso ricevuta attribuito allo "Struttura integrata per servizi", si può affermare che la sua fruizione avverrà in maggioranza da parte di comitive di turisti, di gite organizzate e da nuclei familiari, la cui affluenza conoscerà dei picchi in alcuni periodi dell'anno o in alcune giornate di punta in corrispondenza dei giorni festivi. In tali occasioni i livelli di esercizio potranno aumentare, ma il volume totale di flussi di traffico generati dalla "Struttura integrata per servizi" rispetto a quello normalmente esistente sulla viabilità ed a quello generato dall'afflusso proveniente da altre origini, sarà del tutto trascurabile. [...]

**COMPONENTE POPOLAZIONE E SISTEMA INSEDIATIVO:** [...] Gli effetti che l'intervento apporterà sulla componente della popolazione vanno considerati anche sotto l'aspetto del beneficio che lo stesso apporterà sulla componente della popolazione e del sistema socio economico del comune di Valmontone. L'iniziativa imprenditoriale, per quanto riguarda strettamente il sito d'intervento, prevede la riqualificazione del parco ornamentale interno alla villa, che diventerà parco pubblico, la realizzazione di numerose aree a verde attrezzate, a parcheggio e spazi di aggregazione. Più in generale il programma prevede, inoltre, la realizzazione di alcune opere di restauro per l'Amministrazione comunale e quindi a beneficio della collettività. Dal punto di vista socio-economico, la realizzazione dell'opera comporta l'impiego di forza lavoro sia in fase di realizzazione che in fase di esercizio con la possibilità di occupazione nella struttura di circa 20 unità lavorative.

**CONSIDERATO che:**

dall'esame della documentazione progettuale, gli impatti riscontrati sulle componenti ambientali coinvolte sono mitigabili con l'applicazione delle misure di seguito prescritte.

**CONCLUSIONI**

effettuata la procedura di Verifica ai sensi dell'art. 50, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., in relazione all'entità degli interventi ed alle situazioni ambientali e territoriali descritte, determina l'esclusione delle opere dal procedimento di V.I.A., individuando ai sensi del comma 5 del

MINISTERO AMBIENTE E  
CONSERVAZIONE TERRITORIO  
OPERAZIONI TERRITORIO  
DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE 3  
CORRELAZIONE 144 - 20702

UFFICIO DEL TERRITORIO PA - 02  
MINISTERO

TEL. + 39 06 4781972  
FAX + 39 06 4781993  
WWW.MI.AMBIENTE.IT



medesimo articolo, le seguenti prescrizioni:

- Dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate con la nota prot. n. 56786 del 03/03/2010 allegata alla nota prot. n. 60517 del 08/03/2010, dell'Area Difesa del Suolo di questa Direzione Regionale.
- Per quanto attiene la realizzazione dei parcheggi, dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:
  - a. fine di migliorare l'inserimento paesaggistico dovranno essere realizzate opere di arredo urbano con piantumazioni di specie autoctone per una superficie totale almeno pari al 20% della superficie complessiva degli stalli;
  - dovranno essere adottate pavimentazioni impermeabili oppure in alternanza la parte sottostante la pavimentazione superficiale di progetto, se prevista di tipo permeabile, dovrà essere impermeabilizzata;
  - al fine di contenere il rischio di contaminazione delle acque da metalli pesanti, gomma, particolato, le acque meteoriche provenienti dalle superfici adibite a parcheggio, 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;
  - le aree a parcheggio dovranno essere asservite da idonei impianti di illuminazione notturna;
  - 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 differenti profili di utenti.
- 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 lottizzazioni 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 preteso dovranno essere adottate le seguenti indicazioni:

Interventi per la mitigazione dell'impatto paesistico ai margini della lottizzazione

La fascia perimetrale all'area di intervento, per un'ampiezza di almeno 3 metri, deve essere arredata a verde ai fini di realizzare una barriera vegetale avente una funzione di mitigazione ambientale e paesistica degli immobili retrostanti e di contrasto ai rumori e polveri, per le aree destinate a verde pubblico si dovrà fare riferimento a quanto prescritto al punto 7 della nota prot. n. 56786 del 03/03/2010, dell'Area Difesa del Suolo di questa Direzione Regionale. Tale fascia di rispetto deve essere realizzata con specie arbustive ed arboree presenti o impiantate ex novo. Altrorché nell'area in questione sussistano degli esemplari arborei, questi vanno salvaguardati e costituiscono parte della barriera. Altrorché si debba ricorrere

INVIAGGIATI ARSENTE E  
E COOPERAZIONE DAL SUD-EST  
DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E  
COOPERAZIONE DAL SUD-EST

UFFICIO DEL DIRIGENTE REGIONALE  
DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E  
COOPERAZIONE DAL SUD-EST

TEL. 071/5218022  
FAX 071/5218022  
WWW.REGIONE.LAZIO.IT



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 coperture di individui nella fascia di altezza bassa, media ed alta.

Realizzazione delle aree verdi interne alla lottizzazione

Gli spazi destinati a verde pubblico interni alla lottizzazione, dovranno essere attrezzati 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 50% 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 collettore.

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 provochino 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 della lottizzazione e degli spazi destinati a verde pubblico interni dovrà essere realizzata prima dell'avvio dei lavori dei manufatti edili (ad esclusione delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, 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/ramicchie 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 arb. es. devono mettersi a dimora individui il cui punto basso di inserzione della chioma sia

ASSOCIATO AMBIENTE  
COOPERAZIONE STRAIPRODU  
MARKETING TERRITORIO  
SOLUCIÓE PERSONALE/INTERIE  
COOPERAZIONE ITALIA/FOGLI

VIALE DEL DINTORNO 102  
00147 ROMA

TEL. +39 06 5188107  
FAX +39 06 5187103  
WWW.ASSOCIATO.IT



- 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 richiedano 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 o 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.

- 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.6/2003 relativa all'architettura sostenibile e alla biodiversità. 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 (almeno il 50% di fonti rinnovabili per soddisfare il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico sanitari e almeno 1kW di fonti rinnovabili per soddisfare il fabbisogno di energia elettrica per ciascuna unità immobiliare).

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

- soddisfacimento nei singoli edifici del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale non superiore a 70 kWh/mq anno, (si consiglia comunque un soddisfacimento non superiore a 50 kWh/mq anno);
- copertura del fabbisogno totale di energia degli spazi interni ed esterni comuni deve obbligatoriamente provenire per il 80% da fonti rinnovabili;
- tutti i motori elettrici utilizzati negli impianti debbono avere classe di efficienza I.

Sono altresì consigliati al soggetto proponente le seguenti tecnologie o metodiche di intervento ai fini del risparmio energetico: utilizzo di generatori di calore e/o della co-trigenerazione ad alta efficienza, centralizzazione dei generatori di calore con contabilizzazione individuale, installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura interna, installazione di tecnologie per il risparmio di acqua calda, controllo automatizzato comandato da sensori di luminosità dell'impianto di illuminazione negli spazi esterni ed interni di uso comune e più in generale l'uso delle migliori tecnologie disponibili per la limitazione del fabbisogno energetico dell'edificio edilizio.



Particolare attenzione in fase progettuale dovrà essere posta per l'utilizzo ottimale dei fattori di condizionamento ambientale esterni (orientamento, protezione dall'irraggiamento solare, ecc.) 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.

- In fase di esercizio dell'opera il clima acustico, sia diurno che notturno, dovrà rispettare le prescrizioni della vigente normativa.
- Dovranno essere attuate le considerazioni espresse nell'elaborato "Verifica di assoggettabilità alla procedura di VIA ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 1/2008" riguardanti le opere di mitigazione previste sia per la fase di cantierizzazione che per la fase di esercizio dell'impianto.
- Dovrà essere redatto un programma di cantierizzazione che assicuri una normalizzazione delle attività particolarmente impattanti quale il rumore, il sollevamento delle polveri, in maniera tale da non interferire con le attività residenziali e socio-economiche in essere, prevedendo tutti gli accorgimenti necessari per il mantenimento dei livelli ammissibili della vigente normativa nonché attraverso l'attuazione di azioni idonee che attuano la mitigazione degli effetti e al ripristino delle condizioni ante-opera (innaffiamento delle terre, contenimento delle polveri con teloni sui mezzi di trasporto, lavaggio della viabilità e dei mezzi, interdizione di accesso a soggetti estranei all'attività edilizia).
- L'eventuale approvvigionamento delle risorse naturali dovrà avvenire nell'ambito dei limiti delle concessioni legittimamente vigenti nei diversi siti di cava.

Il presente parere è emanato in conformità della parte II del D.Lgs. n. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. n. 04/2008 e non esime il Committente dall'acquisire eventuali ulteriori pareri, nulla osta e autorizzazioni prescritti dalle norme vigenti in materia per la realizzazione dell'opera.

Gli elaborati progettuali, debitamente timbrati e firmati, formano parte integrante del presente parere.

Gli elaborati progettuali sopraddetti dovranno essere ritirati dal Committente o da altro incaricato unico di specifica delega, presso l'Area VIA della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, sita in Roma, Via del Tintoretto n. 432, 1° piano, stanza 125, dalle ore 9:30 alle ore 12:30, previo appuntamento da fissare con l'Istruttore.

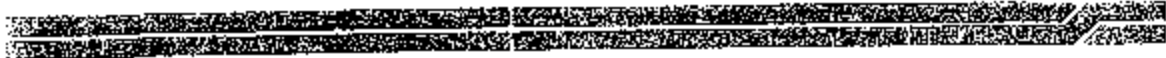
Verrà dato sintetica avviso del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio con la pubblicazione integrale del medesimo sul sito Web di questa Autorità competente.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale davanti al TAR Lazio competente entro il termine di 60 (sessanta) giorni, secondo le modalità di cui alla Legge 6 Dicembre 1991, n. 1034, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, ai sensi del

UFFICIO REGIONALE AMBIENTE  
 PUBBLICITÀ ON LINE TRASPARENZA  
 OSPEDALIMENTO TERAPIE RIUMATOLOGICHE  
 DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E  
 COOPERAZIONE TRA I POPOLI

VIA DEL TINTORETTO, 432  
 00142 ROMA

TEL. +39 06 51001112  
 FAX +39 06 51001122  
 WWW.REGIONE.LAZIO.IT



D.P.R. 21 Novembre 1973 n. 1199, entro il termine di 20 (venti) giorni che decorrono dalla data di pubblicazione dello stesso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio

Il Dirigente  
Geom. Roberto Campella

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Paola Felone

Il Dirigente dell'Area  
Arch. Lucia Celestino

Il Direttore della Direzione Regionale  
Arch. Giovanna Balgoglio

Il Direttore del Dipartimento  
Dott. Roberto De Filippis

ASSESSORATO AMBIENTE E  
COOPERAZIONE INTERNAZIONALE  
DIPARTIMENTO TERRITORIO  
DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E  
COOPERAZIONE INTERNAZIONALE

VIA DEL VANTORETTO 41  
00144 ROMA

TEL. 06/51489177  
FAX 06/51977531  
WWW.AGIDIO.IT/AR/06/07



MINISTERO  
15-9  
2-751



Ministero per i Beni  
e le Attività Culturali  
SOPRINTENDENZA per i BENI ARCHEOLOGICI  
di LAZIO  
via Prati: Magico, 3 - 00187 ROMA  
Tel. 06 5304943 - Fax 06 5714447

Roma 4/4/2010

Spett.le ASP  
Via Anagnina 124  
00045 Ciampinara Roma



e p.c. Alla Direzione regionale per i Beni  
Culturali e paesaggistici del Lazio  
Piazza di Porta Portese 1  
00153 Roma

	AGENZIA SVILUPPO PROVINCIA
PROT. N°	8
DEL	8/1/2010
RIF.	AMT 00 2008

Prot. mbac-sba-laz N.° 2010 Allegati .....

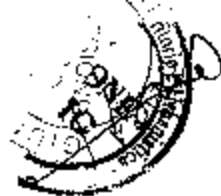
Risposta al foglio del .....  
Div. ....Sez. ....N.° .....

**OGGETTO: VALMONTONE(RM)- PATTO TERRITORIALE DELLE COLLINE ROMANE-AVVISI PUBBLICI  
12 SETTEMBRE 2005 -PROT.ASP 166.PROGETTO ROMA INVEST S.R.L.**

CON RIFERIMENTO ALLA NOTA DI CODESTA SOCIETÀ ASSUNTA AL PROTOCOLLO DI QUESTO UFFICIO N.13300 DEL 18 DICEMBRE 2009 RELATIVO AL PROGETTO DI UNA STRUTTURA INTEGRATA PER SERVIZI QUESTA SOPRINTENDENZA, PRESO ATTO DEL PROGETTO CHE VUOLE CREARE UN POLO DI SERVIZI INTEGRATO, DUE RESIDENCE ALBERGHIERI CENTRO BENESSERE PER COMPLESSIVI MC. CONSIDERATO CHE IL COMPLESSO VERREBBE AD INTERESSARE UN'AREA AD ALTO INDICE ARCHEOLOGICO ESSENDO INFATTI NEI PRESSI DI DUE TRACCEATI ANTICHI, ESPRIME PARERE IN MASSIMA POSITIVO AL PROGETTO ALLA CONDIZIONE CHE VENGANO PRELIMINARMENTE EFFETTUATI SAGGI ARCHEOLOGICI PREVENTIVI TEMPI E MODALITÀ DOVRANNO ESSERE CONCORDATE CON IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DI ZONA(CELL.340 4544132).

IL SOPRINTENDENTE  
DOTT.SSA MARGA SAPELLI RAGNI

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
DOTT.SSA MARISA DE SPAGNOLIS



AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA G  
DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE  
S.O.S. Igiene e Sanità Pubblica  
Via F.lli Guelfandi n°35 - 00912 Guidonia Montecello (RM)  
Tel. 07746545730 - Fax 0774353883

Prot. 8507

Guidonia Montecello il 21/07/10

Fatto Territoriale Colline Romane  
Accordo ASL Roma G - A.S.P. di Roma

Oggetto: parere su progetto "Roma Invest Srl", prot. ASP 166, Comune di Valmontone.

Esaminato l'elaborato grafico e la documentazione allegata si esprime parere preventivo di massima favorevole a condizione che:

- Vengano rispettati i requisiti minimi previsti dalla normativa vigente sull'aerazione ed illuminazione degli ambienti; nel caso di insufficiente ricambio d'aria naturale dovrà essere previsto idoneo ricambio forzato dell'aria in applicazione alla norma UNI 10339;
- 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);
- Vengano rispettati i requisiti minimi previsti dalla normativa vigente sulle attività ricettive;
- Vengano rispettati i requisiti minimi previsti dalla D.G.R. 12/07/2006 n° 407 in materia di piscine;
- Venga richiesto al Comando VV.FF. competente il Certificato Prevenzione Incendi;
- L'edificio dovrà essere 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;
- L'altezza minima dalle camere da letto dovrà essere di almeno mt. 2.70 così come previsto dal D.M. 05/07/1975.

Si fanno salvi i pareri dei competenti Servizi ASL per quanto attiene l'esame dei progetti esecutivi.

Il Dirigente Medico A.S.P.  
Dott.ssa Anna Maria Ruta

AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA G  
Via Tiburtina, 22/A - 00191 TR, RI RM  
tel.: 0774.3162  
C.F. 944116404731009  
info@aslroma.globe.it  
www.aslroma.globe.it

Regione Lazio

