



GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 16/12/2011

ADDI' 16/12/2011 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	NALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUCONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
CETICA	Stefano	"	ZAPPALA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"	ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACCONE

***** OMISSIS

ASSENTI: BUONTEMPO

DELIBERAZIONE N. 592

Oggetto:

Approvazione della proposta 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 Palestrina - Realizzazione di una struttura ricettiva con annessi servizi - Ditta Colle dei Venti (cod. ASP 792) - Loc. Colle di Fuori - Carchetti, in variante al P.R.G..





592 16 DIC. 2011 *ra*

OGGETTO: Approvazione della proposta 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 Palestrina - Realizzazione di una struttura ricettiva con annessi servizi - Ditta Colle dei Venti (cod. ASP 792) - Loc. Colle di Fuori-Carcitti, in variante al P.R.G.

LA GIUNTA REGIONALE

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

PREMESSO

Che a L. 23.12.1996 n. 662 all'art. 2, comma 203, 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 02 marzo 2011;

CONSIDERATO

Che l'intervento prevede la realizzazione di un complesso turistico ricettivo con annessi servizi.
Che tale opera comporta un incremento occupazionale di n. 16 addetti;

PRESO ATTO

Della proposta di Accordo di Programma il cui schema è 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 Palestrina n. 36 del 30 luglio 2004;
La deliberazione del Consiglio comunale di Palestrina n.68 del 29 novembre 2004;
La deliberazione del Consiglio comunale di Palestrina n. 21 del 29 aprile 2005;
I verbali ed i pareri delle sedute della Conferenza di Servizi conclusasi il 02 marzo 2011;



592 16 DIC. 2011 *ca*

La determinazione della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica n. A 4624 del 04 maggio 2011 di conclusione del procedimento della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art.34 del D.lgs 267/00;

Gli elaborati progettuali assentiti nella Conferenza di Servizi del 02.03.2011, approvati con la citata determinazione ed elencati nello schema di Accordo di Programma;

VISTO

Lo Statuto della Regione Lazio;

La L. 07.08.1990 n. 241 "Nuove norme in materia di Procedimento amministrativo e di diritti di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.;

L'art.2 commi 203 e 204 della L. 23.12.1996 n. 662 "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica";

L'art. 34 del Decreto Legislativo 18.08.2000 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.;

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, 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 Palestrina - Realizzazione di una struttura ricettiva con annessi servizi - Ditta Colle dei Venti (cod. ASP 792) - Loc. Colle di Fuori-Carchitti, in variante al P.R.G.



Accordo di
Programma

LA PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI

IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 23 DIC. 2011





ALLEG. alla DELIB. N. 592
 DEL 16 DIC. 2011



Il presente atto si compone di n. 6
 (sei) pagine compresa la presente.

**REGIONE
LAZIO**



**PROVINCIA
DI
ROMA**

**COMUNE
DI
PALESTRINA**

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 Palestrina - Realizzazione di una struttura ricettiva con annessi servizi - Ditta Colle dei Venti (cod. ASP 792) - Loc. Colle di Fuori-Carchitti, in variante al P.R.G.

PREMESSO

Che la L. 23.12.1996 n. 662 "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica" all'art. 2, comma 203, individua tra gli strumenti di regolazione degli interventi coinvolgenti una pluralità di soggetti pubblici e privati anche gli Accordi definiti "Patti Territoriali";

Che il comma 204 della stessa L. 662/96 consente l'eventuale utilizzo della procedura degli Accordi di Programma ex art. 27 della L. 8.6.1990 n. 142, ora art. 34 del D.Lgs. 18.8.2000 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 Palestrina con deliberazione n. 36 del 30 luglio 2004 ha espresso parere favorevole in ordine alla realizzabilità dell'intervento ;


Che il Consiglio Comunale di Palestrina con deliberazione n. 68 del 29.11.04 ha adottato la variante al vigente P.R.G. così come contenuta negli elaborati progettuali;

Che il Consiglio Comunale di Palestrina con deliberazione n. 21 del 29 aprile 2005 ha preso atto dell'assenza di osservazioni;

Che il Presidente della Provincia di Roma, con nota prot. n. 2/U-3040 del 13 maggio 2005, ha chiesto al Presidente della Regione Lazio la convocazione della Conferenza di servizi;

Che aderendo a tale richiesta, il Presidente della Regione Lazio ha convocato con nota prot. n. 91086 del 17 luglio 2008 apposita Conferenza di servizi anche per verificare la possibilità di concludere l'Accordo di Programma conseguente;

Che con nota prot. SP 437 del 19 novembre 2010 il Presidente della Regione Lazio ha delegato l'Arch. Demetrio Carini a rappresentare l'Amministrazione regionale nell'ambito del



procedimento in oggetto fino alla conclusione del medesimo e ad esprimere il parere unico regionale;

Che la Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/00 si è svolta nelle sedute del 23 luglio 2008, del 03 giugno 2009 del 10 maggio 2010, del 13 dicembre 2010 e del 02 marzo 2011;

Che con Determinazione della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica n. A4624 del 04 maggio 2011 il delegato unico regionale ha determinato la conclusione favorevole della Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/00;

CONSIDERATO

Che l'intervento prevede la realizzazione di un complesso turistico ricettivo con annessi servizi.

Che tale opera comporta un incremento occupazionale di n. 16 addetti;

PRESO ATTO

dei verbali delle sedute della Conferenza di Servizi del 23 luglio 2008, del 03 giugno 2009 del 10 maggio 2010, del 13 dicembre 2010 e del 02 marzo 2011;

della Determinazione della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica n. A4624 del 04 maggio 2011 con la quale è stata dichiarata la conclusione favorevole della Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/00;

del parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, reso con nota prot. n. 376 del 15 gennaio 2009;

del parere favorevole della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione dei Popoli- Area Valutazione e Impatto Ambientale, reso con nota prot. n. 153299 del 05.08.2009;

del parere favorevole con prescrizioni della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione dei Popoli - Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale, reso con nota prot. n. 11399 Fascicolo 4758 A13 del 23.01.2006;

del parere favorevole a condizione della Provincia di Roma - Dip.to VII - Viabilità e Infrastrutture Servizio 3 - Viabilità Zona Sud reso con nota prot 116743 del 24 agosto 2009 e confermato nella seduta della Conferenza di Servizi del 02 marzo 2011;

del parere favorevole, della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - Area Urbanistica e Beni Paesaggistici di Roma e Provincia, subordinato all'esito del parere della Soprintendenza Archeologica, reso con nota prot. n. 130336 del 28 luglio 2008;

del nulla osta dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri, Garigliano e Volturno, reso con nota prot. n. 9225 del 13.09.2006;

del Parere favorevole con condizioni della ASL RM G reso con nota prot. n. 3488 del 15 settembre 2006;

dell'attestazione del Comune di Palestrina di inesistenza Usi Civici prot. n. 21129 datata 08 giugno 2009, sulla base dell'Analisi Territoriale dell'intero perimetro comunale approvata con D.C.C. n. 52 del 20.09.2002;

della conferma dell'ammissibilità del progetto al Patto Territoriale delle Colline Romane, della Provincia di Roma nel tavolo di Concertazione del 11 giugno 2004, reso nella seduta della Conferenza di servizi del 02 marzo 2011;



CONSIDERATO

Che nulla osta alla conclusione dell'Accordo di Programma;
Tutto ciò premesso, la Regione Lazio, rappresentata dal Presidente p.t., la Provincia di Roma, rappresentata dal Presidente p.t., ed il Comune di Palestrina, rappresentato dal Sindaco p.t., convengono quanto segue:

ART. 1 (Oggetto)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, è approvato l'intervento in variante al vigente P.R.G. del Comune di Palestrina (RM) denominato: "Ditta Colle dei Venti (cod. ASP 792) - Realizzazione di una struttura ricettiva con annessi servizi", composto dai seguenti elaborati, assentiti nella seduta della Conferenza di Servizi del 02 marzo 2011 ed approvati con Determinazione della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica n. A 4624 del 04 maggio 2011:

Relazione Tecnica

Variante urbanistica progetto architettonico

Documentazione fotografica

Indagine Vegetazionale con Carta dell'Uso del Suolo e Carta della Classificazione Agronomica dei Terreni

Relazione Paesaggistica

Studio di Impatto da rumore per la previsione di impatto acustico;

Indagine Geologica

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 E- Agricola Sottozona E1 parte e sottozona E3 parte a zona Turistico- Ricettivo. Gli indici ed i parametri urbanistici saranno quelli 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 dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni dettate dagli Enti competenti:

Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio

Contestualmente all'inizio dei lavori per la realizzazione dell'edificio dovranno essere eseguite ulteriori indagini e accertamenti nelle restanti aree in cui sono previsti campi sportivi, parcheggi e aree verdi;



Direzione regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli - Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale

- a. Dovranno essere rispettate le prescrizioni redatte dal geol. Leonardo Romboli.
- b. Il manufatto dovrà essere realizzato su terreno omogeneo e compatto, in ottemperanza della Circolare Regione Lazio 769/1982, accertando la continuità del terreno di fondazione con indagini geognostiche puntuali e specifiche, spinte fino alle profondità necessarie per la definizione delle più idonee condizioni geomeccaniche, in ottemperanza del D.M. 11/03/1988.
- c. Dovrà essere organizzata la regimazione delle acque mediante idonee linee di raccolta, smaltimento e deflusso.
- d. Essendo prossimi alle aree d'attenzione e tutela delle sorgenti ed in aree di forte depressione della falda, dovranno essere realizzate fognature a doppia camicia e non dovranno essere realizzati pozzi idrici.
- e. Dovranno essere rispettate le prescrizioni redatte dal dotto agr. Elio Zimpi per gli interventi di mitigazione sulla vegetazione.
- f. Dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti per le costruzioni in zona sismica con particolare attenzione alla definizione del Coefficiente di Fondazione e ai sensi del D.M. 16/01/1996.
- g. Dovranno essere seguite le norme per le costruzioni in zona sismica, in particolare il D.M. 16/01/96 e successive modificazioni ed integrazioni, per quanto riguarda l'altezza massima degli edifici, rispetto alla larghezza delle strade.

Direzione regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli - Area VIA

- 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-operam (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;
- Tutti i materiali di risulta dovuti ad attività di scavo dovranno essere smaltiti secondo le norme vigenti;
- Dovranno essere attuate le prescrizioni previste nello studio di Verifica.
- 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 biomedilizia.

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: 30% del fabbisogno annuo;
- produzione minima di energia elettrica da fonti rinnovabili e/o cogenerazione -



trigenerazione: 30% 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 DM 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.
- La sistemazione a verde dovrà essere realizzata prima dell'avvio dei lavori dei manufatti edilizi e il soggetto proponente dovrà provvedere ad una manutenzione costante delle opere a verde fino al completamento dei lavori (la manutenzione deve essere programmata senza ricorrere all'uso di prodotti chimici e privilegiando i fertilizzanti naturali e gli ammendanti organici).

Azienda Sanitaria Locale Roma G

Dovranno essere rispettati i requisiti previsti dalla normativa vigente sull'aerazione ed illuminazione degli ambienti;

Dovranno essere rispettati i requisiti previsti dalla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;

L'autorizzazione allo scarico delle acque reflue in corpo ricettore superficiale

Dovrà essere richiesta alla Provincia di Roma (Ente Autorizzante).

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

ART. 4

(Obblighi e Condizioni di Efficacia)

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato:

1) alla sottoscrizione da parte dell'operatore privato di 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;

2) Per quanto concerne gli obblighi derivanti dall'applicazione della DGR 445 del 16 giugno 2009 (pubblicata sul BURL n. 33 del 7 settembre 2009) 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 citata deliberazione;

La violazione delle condizioni di cui sopra comporteranno il venir meno degli effetti della variante urbanistica prevista dal presente accordo.

ART. 5 **(Ratifica)**

Ai sensi del comma 5 dell'art. 34 D.lgs. 267/2000, l'adesione del Sindaco al presente Accordo di Programma deve essere ratificata dal Consiglio Comunale di Palestrina entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione, a pena di decadenza dell'Accordo stesso.

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

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

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

La vigilanza e il controllo sull'esecuzione del presente Accordo di Programma saranno svolti da un Collegio di vigilanza costituito ai sensi del comma 7 dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e composto dai rappresentanti degli Enti firmatari.

Regione Lazio:

Provincia di Roma:

Comune di Palestrina:

Roma li



Il presente atto si compone di n. 6
(sei)
pagine compresa la presente.

