



## GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 14/12/2012

=====

ADDI' 14/12/2012 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente
ARMENI	Fabio	Vice Presidente
BUONTEMPO	Teodoro	Assessore
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"
CETICA	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"
MALCOTTI	Luca	"
SANTINI	Fabiana	"
ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo UACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: SANTINI

DELIBERAZIONE N. 593

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 San Cesareo - Progetto per la realizzazione di un edificio commerciale Colasanti Tullio & C. ora Colasanti Carni srl - (Cod. ASP 2151) in variante al PRG.





**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 San Cesareo – Progetto per la realizzazione di un edificio commerciale Colasanti Tullio & C. ora Colasanti Carni srl - (Cod. ASP 2151) in variante al PRG.

**LA GIUNTA REGIONALE**

Su proposta DELLA PRESIDENTE DELLA REGIONE LAZIO  
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 apposita Conferenza di Servizi si è verificata la possibilità di concludere tale Accordo di Programma;

**CONSIDERATO**

- Che l'intervento prevede la realizzazione di una struttura commerciale;
- Che tale intervento comporta una ricaduta occupazionale di n. 4 unità.

**PRESO ATTO**

- Della proposta di Accordo di Programma, il cui schema è parte integrante del presente atto;
- Della deliberazione del Consiglio Comunale di San Cesareo n. 21 del 23 settembre 2005;
- Della deliberazione del Consiglio Comunale di San Cesareo n. 33 del 24 novembre 2005;
- Della deliberazione del Consiglio Comunale di San Cesareo n. 12 del 15 marzo 2006;
- Dei verbali della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/00 svoltasi nelle sedute del 19.12.2007 e del 18.04.2012;
- Della determinazione n. A06680 del 28 giugno 2012 di conclusione del procedimento della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/00;
- Degli elaborati progettuali, elencati nello schema di Accordo di Programma, esaminati nelle sedute della Conferenza di Servizi del 19.12.2007 e del 18.04.2012 ed approvati con determinazione n. A06680 del 28 giugno 2012;

**RITENUTO**

Di approvare la proposta di Accordo di Programma in parola;

**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.;

All'unanimità

### DELIBERA

Per quanto riportato in premessa,  
di approvare la proposta di Accordo di Programma ai sensi 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 San Cesareo - Progetto per la realizzazione di un edificio commerciale Colasanti Tullio & C. ora Colasanti Carni srl - (Cod. ASP 2151) in variante al PRG., parte integrante e sostanziale del provvedimento.

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

ROMA 19 DIC. 2012





LEG. n. 593  
14 DIC. 2012

REGIONE  
LAZIO

PROVINCIA  
ROMA

COMUNE  
SAN CESAREO



### 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 San Cesareo - Progetto per la realizzazione di un edificio commerciale Colasanti Tullio & C. ora Colasanti Carni srl - (Cod. ASP 2151), in variante al P.R.G.

#### PREMESSO

**Che** la L. 23 dicembre 1996 n. 662 all'art. 2, comma 203, "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica" 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 ai sensi dell'art. 27 L. 8/6/1990 n. 142, ora art. 34 D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, anche per gli interventi inerenti i Patti Territoriali;

**Che** in data 04 novembre 2002 la Regione Lazio, la Provincia di Roma ed altri soggetti hanno siglato il Protocollo d'intesa del "Patto Territoriale delle Colline Romane";

**Che** il medesimo prevede l'impegno, da parte della Regione Lazio, ad accelerare tutte le procedure legate agli investimenti produttivi del Patto, attraverso l'esame fuori protocollo, le corsie preferenziali, nonché gli eventuali Accordi di Programma;

**Che** il Consiglio Comunale di San Cesareo, con deliberazione n. 21 del 23 settembre 2005 ha espresso parere favorevole in ordine alla realizzabilità del progetto;

**Che** il Consiglio Comunale di San Cesareo, con deliberazione n. 33 del 24 novembre 2005 ha espresso parere favorevole in ordine all'approvazione del progetto ed alla conseguente variante al vigente P.R.G.;

**Che** il Consiglio Comunale di San Cesareo, con deliberazione n. 12 del 15 marzo 2006, ha preso atto che, nel periodo di pubblicazione, è pervenuta una osservazione, controdedotta e respinta;

**Che** con nota prot. n. 62785 del 22 maggio 2006 il Presidente della Provincia di Roma, come previsto dall'art. 4 del citato Protocollo d'Intesa delle Colline Romane, ha chiesto al Presidente della Regione Lazio l'attivazione della Conferenza di Servizi per l'esame dell'intervento di cui in oggetto;

**Che** in data 18 settembre 2006 si è svolta la Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della L. n. 241/90 per l'esame istruttorio della proposta progettuale;

**Che** il Presidente della Regione Lazio, con nota prot. n. 155966 dell'11 dicembre 2007, ha convocato la Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000;

*Handwritten initials*

*Handwritten signature*

Il presente atto si compone di  
n. 7 pagine compresa la presente



**Che** la Conferenza di servizi, svoltasi in data 19 dicembre 2007, si è conclusa positivamente fatto salvo l'adempimento degli impegni assunti in sede di Conferenza e fatti salvi i pareri non ancora pervenuti;

**Che** con note prot n. 1622 MR del 29 luglio 2009 e prot. 2041 del 6 ottobre 2009 l'Agenzia Sviluppo Provincia ha trasmesso gli elaborati progettuali e documentazione integrativa, rispettivamente, alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio ed alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio per l'espressione del parere di competenza;

**Che**, allo stato degli atti, si è rilevata l'impossibilità di procedere alla prosecuzione dell'iter per la conclusione dell'Accordo di Programma;

**Che**, pertanto, si è reso necessario riaprire la Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/00;

**Che**, a tal fine, con nota prot. n. 193/SP del 03 aprile 2012, la Presidente della Regione Lazio ha delegato l'Arch. Demetrio Carini a convocare e presiedere la Conferenza di servizi, a rappresentare l'Amministrazione regionale nell'ambito del procedimento in oggetto fino alla conclusione del medesimo e ad esprimere il parere unico regionale;

**Che**, con nota prot. n. 157638 del 10 aprile 2012, il Delegato Unico Regionale ha convocato un'ulteriore seduta della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000, svoltasi in data 18 aprile 2012 e conclusasi positivamente;

**Che** con nota prot. n. 201360 del 9 maggio 2012 <sup>della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area Legislativa, Giuridico e Conferenze di Servizi</sup> il verbale della seduta della Conferenza di servizi del 18 aprile 2012 è stato trasmesso a tutti gli Enti/uffici coinvolti nel procedimento;

**Che** alla scadenza del termine fissato nella trasmissione del verbale non sono pervenute osservazioni;

**Che** con determinazione n. A06680 del 28 giugno 2012 il delegato unico regionale ha determinato la conclusione favorevole della Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/00;

**Che** con nota prot. n. 302249 del 10 luglio 2012 la Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - Area Legislativa Giuridico e Conferenze di Servizi ha trasmesso la citata determinazione n. A06680 del 28 giugno 2012 a tutti gli enti/uffici coinvolti nel procedimento;

### CONSIDERATO

Che l'intervento prevede la realizzazione di una struttura commerciale;

Che tale intervento comporta una ricaduta occupazionale di n. 4 unita'.

### PRESO ATTO



- Del verbale della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 della L. n. 241/90 svolta nella seduta del 18/09/2006;
- Dei verbali della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/00 svolta nelle sedute del 19.12.2007 e del 18.04.2012;
- Della determinazione n. A06680 del 28 giugno 2012 con la quale il delegato unico regionale ha determinato la conclusione favorevole della Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/00;
- 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 ai sensi del D.P.R. 233/2007, art. 17, c.3, lett. n) nella seduta della conferenza servizi del 18 aprile 2012;
- Della pronuncia di non competenza della Direzione Regionale Attività Produttive - Area Commercio, resa con nota prot. n. 132631 del 25 settembre 2006;
- Del parere favorevole con prescrizioni della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia, reso con nota prot. n. 230276 del 25 maggio 2012;
- Del parere favorevole con prescrizioni della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli - Area Difesa del Suolo, reso con nota prot. n. 117161 fasc. 6007 dell'11 luglio 2007;
- Del parere di massima favorevole con condizioni dell'Azienda Sanitaria Locale Roma G reso con nota prot. n. 11159 del 12 agosto 2006;
- Del parere favorevole con condizioni dell'ASTRAL "Azienda Strade Lazio SpA" reso nella seduta della conferenza servizi del 18 aprile 2012;
- Della conferma che il Tavolo della Concertazione del 5 agosto 2005 ha deliberato l'ammissibilità del progetto, resa dalla Provincia di Roma nella seduta della conferenza di servizi del 18 aprile 2012;
- Della attestazione del Comune di San Cesareo di inesistenza di gravame di uso civico, resa con nota prot. n. 426 del 14 settembre 2006;
- Dell'attestazione in merito alla legittimità dell'esistente resa dal rappresentante del Comune di San Cesareo nella conferenza di servizi del 19 dicembre 2007;
- Della dichiarazione di non assoggettabilità dell'intervento alla procedura di Valutazione Impatto Ambientale a firma del Dott. Arch. Roberto Pinci;
- Della dichiarazione in merito all'osservanza della normativa igienico sanitaria prevista per l'attività da insediare a firma del Dott. Arch. Roberto Pinci;
- Dell'attestazione in merito alla coincidenza tra soggetto proponente l'intervento e proprietario dell'area resa dal progettista nella conferenza di servizi del 19 dicembre 2007;
- Della comunicazione <sup>ASP</sup> della variazione della forma giuridica della società proponente da "Colasanti Tullio & C. Sas" a "Colasanti Carni Srl" (Prot. ASP 523 DEL 1 APRILE 2009).

9

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

## ARTICOLO 1

(Oggetto)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, è approvato l'intervento denominato: Legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2, commi 203 e 204 - Patto Territoriale delle Colline Romane - Comune di San Cesareo - Progetto per la realizzazione di un edificio commerciale Colasanti Tullio & C. ora Colasanti Carni srl - (Cod. ASP 2151), in variante al

ANA



P.R.G., composto dai seguenti elaborati, esaminati nelle sedute della Conferenza di servizi del 19 dicembre 2007 e 18 aprile 2012 ed approvati con determinazione n. A06680 del 28 giugno 2012:

- Relazione Tecnica
- Documentazione fotografica
- Tavola Unica - progetto definitivo
- Tav. Unica - progetto definitivo - integrazione
- Tav. Unica - relazione tecnica e paesaggistico-ambientale
- Indagine vegetazionale
- Relazione geologica

## ARTICOLO 2 (Variante)

La variante urbanistica correlata all'intervento ed approvata con il presente Accordo di Programma è limitata, esclusivamente, al terreno interessato dall'intervento che muta la classificazione dell'area da "Zona E - Sottozona E 1 - Agricola e fascia di rispetto stradale" a "Zona G - Sottozona G1 - Servizi privati ad uso pubblico (zona commerciale)" con indici e parametri desumibili dal progetto. Sono fatte salve le modifiche che dovessero rendersi necessarie a seguito dell'ottemperanza alle prescrizioni di cui al successivo art. 3.

## ARTICOLO 3 (Prescrizioni)

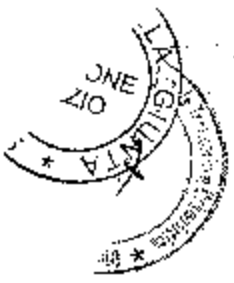
La realizzazione dell'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni dettate dagli Enti competenti:

### Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio:

- realizzazione di saggi e/o indagini archeologiche preventive, a carico del richiedente e sotto la direzione scientifica della Sopr. per i Beni Archeologici e Paesaggistici;
- Progettazione esecutiva del verde, comprensiva della relazione vegetazionale, con l'inserimento di aree verdi e di schermature con essenze arboree e arbustive autoctone con particolare attenzione ai punti di visuale; detta progettazione sarà sottoposta alla Sopr. per i Beni Architettonici e Paesaggistici per l'approvazione in corso d'opera;
- per quanto riguarda i prospetti, si dovrà diminuire le vetrate a vantaggio dei pieni e scegliendo finiture esterne con mattoni, pietra locale e intonaci tinteggiature nella gamma delle terre naturali. Il progetto dei prospetti dovrà essere sottoposto alla Sopr. per i Beni Architettonici e paesaggistici per l'approvazione in corso d'opera.

### Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia:

- deve essere messa a dimora, idonea schermatura dei manufatti, ottenuta con la piantumazione di alberature o arbusti, compatibili con quelle previste dall'art. 38 della NTA del PTP n.9, salvaguardando le visuali;
- nelle aree destinate a "verde" deve essere garantito un idoneo piano  manutentivo, al fine di conservare decorosamente le caratteristiche fisiche e morfologiche dell'area;
- le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggi per auto dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso e riduzione al minimo tecnico delle superfici lastricate esterne;



- le pareti esterne del fabbricato devono essere rifinite in mattoni ed intonaco tradizionale con esclusione di materiali plastici simili e le relative tinteggiature devono essere realizzate con colori della gamma delle terre naturali e devono essere ridotte le superfici vetrate;
- le recinzioni esterne devono essere realizzate con muretti di altezza non superiore a mt. 0.80 e le ringhiere sovrastanti devono essere in ferro di foggia tradizionale con esclusione di qualsiasi altro materiale;
- inoltre dovranno essere soddisfatte e garantite le condizioni imposte dal superamento delle cosiddette "barriere architettoniche".

Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli – Area Difesa del suolo:

- siano rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;
- siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nell'elaborato "Indagine vegetazionale" a firma dell'Agr. Massimiliano Frattale;
- siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nell'elaborato "Relazione geologica" a firma del Geol. Marco Itri con particolare riferimento a quanto contenuto nei capitoli "Valutazione dei rischi e Idoneità territoriale", "Considerazioni conclusive" e nella "Carta dell'idoneità territoriale" allegata;
- qualsiasi intervento edificatorio sia proceduto da puntuali indagini geognostiche e geotecniche mediante esecuzione di un numero sufficiente di sondaggi meccanici intesi ad accertare e verificare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche, giaciture e stratigrafiche dei terreni riscontrati e di quelli interessati dalle fondazioni delle singole opere, corredando l'analisi con esauriente documentazione geotecnica derivante da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ;
- sia verificata mediante indagini dirette la presenza della falda principale o eventuali falde sospese, la loro profondità, le variazioni stagionali e sia studiata l'eventuale interazione con gli edifici o le loro fondazioni;
- siano messi in opera adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali per evitare ristagni in loco e la loro regimazione e canalizzazione verso la più vicina linea di drenaggio esistente anche per evitare eventuali ~~crepe~~ ed erosioni lineari lungo il versante a monte;
- il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi omogenei e insista su un unico litotipo e laddove è presente un terreno di riporto, di alterazione o sono presenti coperture vegetali, argillose o di altro materiale, esse devono essere completamente asportate;
- sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento di eventuali acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione di queste nel terreno;
- la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica.

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

- l'edificio sia allacciato alla fognatura Comunale;
- vengano rispettati i requisiti previsti dalla normativa vigente sull'aerazione ed illuminazione degli ambienti;
- vengano rispettati i requisiti previsti dalla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

ASTRAL – Azienda Strade Lazio SpA:

- Prima del rilascio del permesso a costruire si dovrà procedere alla regolarizzazione degli eventuali accessi sulla sr. di Fiuggi.



#### **ARTICOLO 4**

*(Condizioni per il rilascio del permesso di costruire)*

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.
  - all'impegno, da parte dell'operatore, a mantenere il livello occupazionale previsto;
- 2) alla obbligatoria acquisizione del parere degli uffici regionali competenti in materia di risorse idriche e bilancio idrogeologico, come previsto al punto 3 della citata deliberazione D.G.R. n. 445/2009 (pubblicata sul BURL n. 33 del 7 settembre 2009).
- 3) alla regolarizzazione degli eventuali accessi sulla sr. di Fiuggi;
- 4) alla obbligatoria acquisizione del parere definitivo della ASL competente.

La violazione delle condizioni sopra previste comporterà il venir meno degli effetti della variante urbanistica prevista dal presente accordo.

#### **ARTICOLO 5**

*(Durata)*

Il presente Accordo ha la durata di cinque anni, decorrente dalla data di pubblicazione sul BURL del Decreto del Presidente della Regione Lazio.

Entro tale termine dovrà essere attuato l'intervento previsto a pena di decadenza dell'Accordo stesso e della variante urbanistica connessa.

Il presente Accordo potrà essere prorogato prima della scadenza, per una sola volta, con il consenso unanime dei sottoscrittori.

#### **ARTICOLO 6**

*(Ratifica)*

Ai sensi del comma 5 dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 l'adesione del Sindaco al presente Accordo dovrà essere ratificata dal Consiglio Comunale di San Cesareo (RM) entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione, a pena di decadenza dell'Accordo stesso.

#### **ARTICOLO 7**

*(Approvazione e Pubblicazione)*

A seguito dell'avvenuta ratifica di cui all'articolo 6, il presente Accordo di Programma sottoscritto dai legali rappresentanti delle Amministrazioni interessate, sarà approvato, anche ai fini della variante dello strumento urbanistico generale (P.R.G.) vigente del Comune di San Cesareo, con decreto del Presidente della Regione Lazio e sarà pubblicato sul B.U.R.L.

#### **ARTICOLO 8**

*(Collegio di Vigilanza)*

*ML*



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

Regione Lazio: La Presidente

Provincia di Roma: Il Presidente

Comune di San Cesareo: Il Sindaco

Roma li



*no*  
Il presente atto si compone di 7 pagine compresa la presente