



COMUNE DI ROCCA DI PAPA

(PROVINCIA DI ROMA)

Deliberazione del Consiglio comunale - Copia

N. del registro 2 Data 9 gennaio 2013	OGGETTO:	Rimodulazione del PRU "Giardino degli Ulivi" mediante la variante allo strumento urbanistico attuativo "Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 430 del 24.9.02 Ex art. 34 del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267 per la realizzazione del Programma di Recupero Urbano ex art. 11 L. 493/93 in variante al vigente strumento urbanistico generale (PRG)
--	----------	--

L'anno duemilatredecim, il giorno nove del mese gennaio alle ore 17:30 e seguenti nella sala delle adunanze si è riunito il Consiglio comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in sessione straordinaria ed urgente in prima convocazione.

Risultano presenti e assenti al momento della votazione della presente deliberazione i seguenti Consiglieri:

CONSIGLIERI				Presenti	Assenti	CONSIGLIERI				Presenti	Assenti
1.	BOCCIA PASQUALE	X		10.	LUCATELLI MONIA	X					
2.	BARBANTE ROBERTO	X		11.	SERAFINI GIORGIO	X					
3.	SCIAMPICOTTI MARIKA	X		12.	SANTANGELI LUCA		X				
4.	QUERINI MAURIZIO	X		13.	FONDI ENRICO	X					
5.	TRINCA VALENTINA		X	14.	GATTA MARIO	X					
6.	FEI MAURO	X		15.	ROMEI DANILO	X					
7.	SELLATI ROBERTO	X		16.	CRESTINI EMANUELE		X				
8.	FERAZZOLI LUIGI	X		17.	DE SANTIS MAURIZIO	X					
9.	PIZZICONI SIMONE	X									

Assegnati n.	
In carica n.	

Fra gli assenti sono giustificati i signori Consiglieri:

Presenti n.	14
Assenti n.	3

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

- Presiede il Sig. Ferazzoli Luigi nella sua qualità di Presidente del Consiglio
 - Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa Elisabetta Ginevra. La seduta è PUBBLICA.
- Nominati scrutatori i signori: Lucatelli Monia, Serafini Giorgio, Fondi Enrico

Il Presidente introduce l'argomento chiedendo al Consiglio, che accetta, di dare per letta la proposta di delibera sotto riportata.

"IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- 1) IL Consorzio Giardino degli Ulivi in data 15.07.1997 prot. n. 14236 presentava una proposta di Programma di Recupero Urbano in località Casalaccio in variante di PRG ai sensi dell'art. 11 Legge 493 del 04.12.1993 a firma del Progettista Ing. Antonio Colleluori, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 15525;
- 2) il Consiglio Comunale di Rocca di Papa, con deliberazione n.159 del 12.09.1997, ha approvato il suddetto Programma di Recupero Urbano ex art. 11 493/93 proposto dal Consorzio "Giardino degli Ulivi";
- 3) in data 16.07.2001 si è conclusa con esito positivo la Conferenza dei Servizi convocata dal Presidente della Giunta Regionale del Lazio con la predisposizione dell'Accordo di Programma;
- 4) con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n.430 del 24.09.2002 è stato definitivamente approvato l'Accordo di Programma ex art.34 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n.267 per la realizzazione del Programma di Recupero Urbano ex art.11 L.493/93 -Consorzio "Giardino degli Ulivi", in variante di P.R.G. ;
- 5) il suddetto D.P.G.R. Lazio è stato pubblicato sul B.U.R. Lazio n.30 del 30.10.2002 ;
- 6) con Delibera di Consiglio Comunale n.49 del 30.07.2002 il Comune di Rocca di Papa ha ratificato il citato Accordo di Programma;
- 7) con Delibera di Giunta Comunale n.68 del 06 maggio 2004 è stato approvato il progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria con la cessione gratuita all'Amministrazione delle aree necessarie alla realizzazione delle predette opere ;
- 8) in data 27.07.2007 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica repertorio n°2413 e registrata a Frascati il 31/07/2007 al n°460 serie I ;
- 9) in data 14.12.2007 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 48 del per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione;
- 10) in data 14.12.2007 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 49 del per la realizzazione dell'Edificio Scolastico.
- 11) i lavori dei suddetti interventi sono iniziati in data 14.02.2008;
- 12) La giunta Comunale di Rocca di Papa, con deliberazione n.70 del 03/06/2008 , ha approvato il contenuto accordo procedimentale per la modifica dello stralcio funzionale "A" P.R.U. Giardino degli Ulivi;
- 13) In data 08/09/2008 è stato stipulato un accordo procedimentale con la provincia della Presentazione di Maria SS. Dei Padri Passionisti inerente lo stralcio funzionale A del citato Accordo di Programma e registrato nella segreteria del comune di Rocca di Papa al n°2429 in data 08/10/2008;
- 14) La giunta Comunale di Rocca di Papa, con deliberazione n.20 del 24/02/2009 , ha approvato gli indirizzi afferenti "L'Accordo di Programma per la modifica dello stralcio funzionale "C" e l'ampliamento della scuola - P.R.U. Giardino degli Ulivi;
- 15) La giunta Comunale di Rocca di Papa, con deliberazione n.22 del 24/02/2009 , ha approvato "appendice contenuto accordo procedimentale per la modifica dello stralcio funzionale "A"- P.R.U. Giardino degli Ulivi";
- 16) In data 05/05/2009 con decreto Sindacale è stato istituito il collegio di Vigilanza per l'esecuzione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000 per l'intervento denominato "piano di Recupero Urbano ex art. 11 Legge 493/93 - Consorzio Giardino degli Ulivi, in variante al P.R.G. di Rocca di Papa, del 11/07/2002 ;
- 17) La giunta Comunale di Rocca di Papa, con deliberazione n.89 del 09/06/2009 , ha approvato il progetto esecutivo per la realizzazione di un depuratore in variante al permesso per costruire n°48/07, relativo al P.R.U. Giardino degli Ulivi;
- 18) La giunta Comunale di Rocca di Papa, con deliberazione n.90 del 09/06/2009 , ha approvato il progetto esecutivo per l'ampliamento dell'edificio scolastico in variante al permesso per costruire n°49/07, relativo al P.R.U. Giardino degli Ulivi;

- 19) In data 29/10/2009 è stata stipulata un'Appendice alla convenzione sottoscritta in Rocca di Papa il 27/07/2007;
- 20) Il Programma di Recupero Urbano è in fase avanzata di realizzazione, infatti, successivamente all'approvazione definitiva con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 43 del 24.09.2002 pubblicato sul B.U.R. Lazio n. 30 del 30.10.2002 è stata sottoscritta in data 27.07.2007 la Convenzione Urbanistica e sono stati rilasciati i Permessi di Costruire dei singoli stralci funzionali che costituiscono l'intero intervento, come risulta nelle seguente tabella ove viene altresì individuato lo stato di avanzamento dei lavori in termini percentuali:

Stralcio	Destinazione	P.di Costruire	del	% realizzate
OU	Opere Urbanizzazione	48	14.12.2007	60%
A	Centro Parrocchiale	-	-	0%
B	Edificio Scolastico	49	14.12.2007	100%
C	Albergo	10	24.04.2008	20%
D	Casa di riposo per anziani	50	14.12.2007	100%
E	Centro Commerciale	51	14.12.2007	100%
F1	Residenza	9	24.04.2008	90%
F3	Residenza	52	14.12.2007	90%
F4	Residenza	53	14.12.2007	90%
F5	Residenza	54	14.12.2007	90%
F6	Residenza	55	14.12.2007	90%
F7	Residenza	56	14.12.2007	0%
F9	Residenza	16	27.05.2008	100%

CONSIDERATO CHE:

- 1) Successivamente all'inizio dei lavori per l'attuazione del PRU sono emerse nuove esigenze da parte dell'amministrazione comunale e del Consorzio che possono in breve essere sintetizzate come nel seguito:
 - a) L'amministrazione comunale, rilevando una sopravvenuta carenza strutturale sul proprio territorio, ha manifestato la necessità di ampliare l'erigendo edificio scolastico, originariamente destinato ad accogliere una sezione materna ed una elementare, per sopperire alla pressante richiesta di una sezione della scuola media nonché di realizzare un piccolo edificio autonomo al servizio delle attività di quartiere ed un depuratore al servizio dell'intero comprensorio per sopperire alla, seppur transitoria, carenza recettiva del Depuratore di Grottaferrata ove convergono i reflui della porzione meridionale del territorio comunale di Rocca di Papa;
 - b) Il Consorzio, rappresentando le esigenze del PP passionisti, ha manifestato l'esigenza di realizzare un Edificio Parrocchiale di dimensioni più contenute senza dovere sacrificare la volumetria assentita con l'approvazione del PRU, nel frattempo ceduta alla società Presti srl.
- 2) La negoziazione tra la parte privata e quella pubblica è stata ratificata con gli Accordi procedurali approvati con le Delibere di Giunta Comunale n. 90 del 09.06.2009 e n. 70 del 03.06.2008 che rispettivamente prevedono:

A fronte della disponibilità del Consorzio ad assumere tutti gli oneri necessari alla realizzazione e cessione gratuita all'amministrazione:

 - a) dell'ampliamento dell'edificio scolastico, già realizzato;
 - b) della nuova costruzione di un piccolo edificio da destinare ad attività di quartiere;
 - c) della realizzazione di un depuratore;

l'amministrazione si è resa disponibile a concedere una rimodulazione della pianificazione attuativa in corso di realizzazione le cui modifiche sono nel seguito sinteticamente elencate:

 - **Stralcio funzionale A:** rimodulazione dell'intervento, prevedendo il frazionamento dell'intervento in n. 3 stralci funzionali privati distinti, mantenendo inalterata la volumetria complessivamente prevista dal vigente PRU. Sulla stessa area è stato altresì previsto collocarsi un piccolo edificio pubblico destinato alla attività di quartiere;

- A1 : Centro parrocchiale
 - A2: Edificio commerciale
 - A3: Edificio Pubblico
 - A4: Servizi religiosi (convento dei Padri Passionisti)
- *Stralcio funzionale B: variante di Ampliamento all'edificio scolastico;*
 - *Stralcio funzionale C: modifica della destinazione urbanistica dell'area da turistico - ricettivo a residenziale mantenendo inalterata la volumetria prevista dal vigente PRU;*
 - *Viabilità pubblica*
 - *Parcheggi:* spostamento del parcheggio dall'area in prossimità del Lotto F3 all'area su Via della Madonnella dovuto all'esigenza di aumentare la disponibilità di parcheggi a fruizione della scuola;
 - *Impianto di depurazione:* Oggetto della variante al progetto delle Opere di urbanizzazione primaria, autorizzate con Del. di C.C. n. 68 del 6.05.2004, in adempimento a quanto stabilito in sede di Convenzione Urbanistica, art. 9 sottoscritta in data 27.07.2007.

CONSIDERATO ALTRESI' CHE:

- 1) In data 10/12/2010 prot. 34343, integrata in data 12/04/2011 prot. 9666 e successivamente integrata in data 07/08/2012 prot. 22268, il Consorzio Giardino degli Ulivi ha avanzato una richiesta di variante al Programma di Recupero Urbano "Consorzio Giardino degli Ulivi" DPGR Lazio n.430 del 24/09/2002), costituita dai seguenti documenti:

N°	TAV.	IDENT.	N°	DESCRIZIONE TAVOLA
Progetto Urbanistico				
1	TAV.	UR V1	01	Inquadramento urbanistico
	TAV.	UR V1	02	Planimetria generale stato di fatto
	TAV.	UR V1	03	Zonizzazione
	TAV.	UR V1	04	Planovolumetrico esemplificativo
	TAV.	UR V1	05	Servizi pubblici o di interesse collettivo
	TAV.	UR V1	06	Viabilità e sezioni stradali
	TAV.	UR V1	07.1	Schema delle OO.UU: Rete fognaria e idrica
	TAV.	UR V1	07.2	Schema delle OO.UU: Rete elettrica e illuminazione
	TAV.	UR V1	08	Progetto delle aree a verde
	TAV.	UR V1	09	Aree da cedere al Comune
2	TAV.	UR V1	10	Individuazione cubature esistenti e terreni soggetti ad atto d'obbligo
	TAV.	UR V1	11.1	Tipi edilizi: Stralcio A1 - Centro Parrocchiale
	TAV.	UR V1	11.2	Tipi edilizi: Stralcio A2 - Edificio Commerciale
	TAV.	UR V1	11.3	Tipi edilizi: Stralcio A3 - Edificio Pubblico
3	TAV.	UR V1	11.4	Tipi edilizi: Stralcio C - Complesso Residenziale
	TAV.	UR V1	12	Documentazione fotografica
4	TAV.	UR V1	13	Relazione generale
5	TAV.	UR V1	14	SIP - Studio Inserimento Paesistico
6	TAV.	UR V1	15	Norme Tecniche di Attuazione
7	TAV.	UR V1	16	Schema di Impegnativa (Bozza di Convenzione)
8	TAV.	UR V1	17	Allegati
Progetto Opere di Urbanizzazione				
9	TAV.	UR V1	19	Relazione opere di urbanizzazione
10	TAV.	UR V1	20	Computo metrico estimativo
11	TAV.	UR V1	21	Computo metrico estimativo - integrazione
12	TAV.	UR V1	22	Capitolato speciale D'appalto

DATO ATTO CHE : La variante in oggetto consiste :
 Nel modesto incremento di volumetria rispetto al PRU approvato, pari a circa 943.33 mc,
 dovuto alla realizzazione del piccolo edificio (300.30 mc) da cedere all'Amministrazione

Comunale così come previsto nella Delibera di Giunta Comunale n. 20 del 24.02.2009 punto i e al recupero della volumetria esistente (per 643,03 mc) dei manufatti dismessi che verranno demoliti per la realizzazione del nuovo centro parrocchiale. La variante ipotizza la realizzazione, con oneri a completo carico del soggetto privato proponente, dell'ampliamento dell'edificio scolastico e di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste nel progetto nonché di un piccolo edificio polifunzionale e la cessione gratuita all'amministrazione delle aree come nella tabella seguente:

Destinazioni	Superfici (mq)
Edificio scolastico	5.520
Edificio pubblico	390
Verde Pubblico e Attrezzato	25.527
Parcheggi	3.918
Viabilità pubblica	8.294
TOTALE	43.649

Il complesso dei pesi insediativi risulta pertanto pari a n. 230 Ab/eq (in luogo dei n. 160 Ab/eq del precedente) e le superfici a standards urbanistici pari a circa 29.445 mq (Verde pubblico e Parcheggi) (in luogo dei 31.917 mq del precedente) che consentono di verificare comunque con saldo attivo i disposti minimi del D.M. 1444/68;

PRESO ATTO che, il collegio di Vigilanza giusta convocazione del 03/12/2012 prot. 34936, si è riunito presso la sede della Regione Lazio in data 12/12/2012 per esaminare la richiesta avanzata in data 07/08/2012 prot. 22268 dal Consorzio Giardino degli Ulivi in merito alla variante urbanistica all'Accordo di Programma in oggetto consistente nella rimodulazione dello stralcio funzionale "A" (servizi religiosi) in n. 4 stralci così identificati:

- A1 : Centro parrocchiale;
- A2: Edificio commerciale;
- A3: Edificio Pubblico;
- A4: Servizi religiosi (convento dei Padri Passionisti);

e nella modifica della destinazione urbanistica da servizi privati (alberghiero con riferimento allo stralcio funzionale "C") in Residenziale mantenendo invariata la cubatura assentita.

In tale circostanza è stato redatto apposito verbale che sinteticamente di seguito si riporta: *"Questo collegio ritiene che la proposta di variante apporta variazioni sostanziali al programma urbanistico non ponendosi in linea con l'accordo di programma sottoscritto. Pertanto è necessario che l'amministrazione, qualora ritenga la proposta meritevole di accoglimento, esamini il contenuto e si pronunci nel merito mediante proprio deliberato consigliare valutando il persistere del giusto rapporto con riferimento alla compensazione degli interessi pubblici e privati così rimodulati, valutando altresì i diversi pesi insediativi creati"*.

VISTO CHE:

- 1) in data 19/07/20012, prot. 20710 , Il Consorzio Giardino degli Ulivi, ha richiesto la proroga della convenzione urbanistica stipulata in data 27/07/2007 tra il comune di Rocca di Papa e il Consorzio Giardino degli Ulivi , registrata al repertorio della segreteria generale di Rocca di Papa al n° 2413 e registrata a Frascati il 31/07/2007 al n°460 sere I,;
- 2) In data 27/07/2012 è scaduta la convenzione urbanistica stipulata in data 27/07/2007 tra il comune di Rocca di Papa e il Consorzio Giardino degli Ulivi , registrata al repertorio della segreteria generale di Rocca di Papa al n° 2413 e registrata a Frascati il 31/07/2007 al n°460 sere I;
- 3) da parte dell'Amministrazione Comunale, con delibera di Giunta Comunale n°101 del 13/09/2012, è stato dato indirizzo di prorogare la convenzione urbanistica stipulata tra il comune di Rocca di Papa e il Consorzio Giardino degli Ulivi in data 27/07/2007 , registrata al repertorio della segreteria generale di Rocca di Papa al n° 2413 e registrata a Frascati il 31/07/2007 al n°460 sere I, fino al 27/07/2017, nonché di richiedere la cessione delle aree pubbliche entro 15 giorni dalla stipula del rinnovo della convenzione anzidetta e la

realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, queste ultime da completare entro e non oltre un anno dalla stipula del rinnovo della predetta convenzione.

- 4) L'Amministrazione Comunale, con delibera di Consiglio Comunale n°36 del 28/09/2012, ha stabilito di:
- Concedere il rinnovo della convenzione urbanistica stipulata tra il comune di Rocca di Papa e il Consorzio Giardino degli Ulivi in data 27/07/2007, registrata al repertorio della segreteria generale di Rocca di Papa al n° 2413 e registrata a Frascati il 31/07/2007 al n°460 sere I, con proroga fino al 27/07/2017.
 - Richiedere la cessione gratuita al Comune di Rocca di Papa, con atti di trasferimento sottoscritti dai singoli consorziati proprietari, delle aree necessarie per la realizzazione delle attrezzature pubbliche, delle aree a parcheggio, delle aree per verde pubblico e delle aree destinate alla realizzazione di sedi stradali e marciapiedi, così come riportate e individuate negli elaborati del Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione del Programma di Recupero Urbano approvato con D.G. n.68/2004; il tutto entro 15 giorni dalla stipula del rinnovo della previgente convenzione urbanistica anzidetta.
 - Definire il nuovo termine per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione sopra richiamata entro e non oltre un anno dalla sottoscrizione del rinnovo.
- 5) In data 21/11/2012 a firma Notaio Alex Gamberale di Marino è stata prorogata la convenzione urbanistica stipulata tra il comune di Rocca di Papa e il Consorzio Giardino degli Ulivi in data 27/07/2007, registrata al repertorio della segreteria generale di Rocca di Papa al n° 2413 e registrata a Frascati il 31/07/2007 al n°460 sere I, fino al 27/07/2017.
- 6) In data 19/12/2012 l'ufficio tecnico Comunale, in riferimento alla variante richiesta in data 07/08/2012 prot.22268 dal Consorzio Giardino degli Ulivi, ha predisposto specifica relazione tecnica;
- 7) In data 24/12/2012 l'ufficio tecnico Comunale, in riferimento alla variante richiesta in data 07/08/2012 prot.22268 dal Consorzio Giardino degli Ulivi, ha predisposto l'analisi di congruità nel rapporto tra interessi pubblici e privati della variante urbanistica all'accordo di programma per l'intervento "consorzio giardino degli ulivi";
- **RITENUTO CHE**, alla luce di quanto sopra riportato, la variante richiesta costituisce Variante al P.R.U. in quanto non rientra nei casi elencati nell'art. 6 comma 1 della L.R. n. 22/1997.
 - **RAVVISATA** la necessità di attivare le procedure necessarie all'approvazione di una Variante all' Accordo di Programma in questione, da sottoscrivere nelle forme e modalità di legge;
 - **DATO ATTO** che i competenti Organi di questo Ente, a seguito dell'indirizzo espresso con il presente atto, provvederanno ad assolvere tutti gli adempimenti richiesti e necessari;
 - **ACQUISITI** i pareri di regolarità dell'atto: in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi dai responsabili dei servizi interessati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 - Testo Unico in materia di Ordinamento degli enti Locali;
 - **VISTA** la legge 493/93;
 - **VISTA** la legge Regionale n° 22 del 26/06/1997;
 - **VISTO** il Piano Regolatore Generale di Rocca di Papa approvato dalla Regione Lazio in data 27.4.1976 con deliberazione n. 1426;
 - **VISTO** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.e.i;
 - **VISTO** il Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n.430 del 24.09.2002 con il quale è stato definitivamente approvato l'Accordo di Programma ex art.34 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n.267 per la realizzazione del Programma di Recupero Urbano ex art.11 L.493/93 - Consorzio "Giardino degli Ulivi", in variante di P.R.G. ;
 - **VISTO** che il suddetto D.P.G.R. Lazio è stato pubblicato sul B.U.R. Lazio n.30 del 30.10.2002 ;

Con votazione resa in forma palese e per appello nominale, con voti favorevoli n. ... su n. presenti e votanti,

DELIBERA

- 1) **DI APPROVARE** le premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
- 2) **DI PRENDERE ATTO:**
- dello stato di attuazione degli interventi sia a carattere pubblico che privati localizzati nell'ambito del P.R.U. in località Casalaccio denominato " Giardino degli Ulivi" di cui all'Accordo di Programma, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n.430 del 24.09.2002 ai sensi ex art.34 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n.267 per la realizzazione del Programma di Recupero Urbano ex art.11 L.493/93 , in variante di P.R.G., giusta convenzione urbanistica sottoscritta in data 27/07/2007;
 - del verbale del Collegio di Vigilanza tenutosi nella seduta del 12/12/2012 in merito alla proposta di variante al P.R.U.;
 - della sopravvenuta necessità di procedere ad una rimodulazione dell'originario P.R.U. al fine di consentire la completa attuazione degli interventi pubblici ivi localizzati;
 - dell'accordo procedimentale del 08/09/2008 registrato in data 08/10/2008 al n°2429;
 - della necessità di procedere alla sottoscrizione di un nuovo Accordo di Programma in variante all'originario P.R.U., nelle modalità di legge;
 - della relazione tecnica redatta dall'ufficio tecnico comunale del 19/12/2012 allegata al presente atto sotto la lettera "A";
 - della analisi di congruità nel rapporto tra interessi pubblici e privati della variante urbanistica all'accordo di programma per l'intervento "consorzio giardino degli ulivi" del 24/12/2012 allegata al presente atto sotto la lettera "B";
- 3) **DI ADOTTARE LA VARIANTE FINALIZZATA ALLA RIMODULAZIONE DELL'ORIGINARIO P.R.U.** di cui all'Accordo di Programma, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n.430 del 24.09.2002 , come illustrata dagli elaborati tecnici in atti e costituiti da:

N° TAV.	IDENT.	N°	DESCRIZIONE TAVOLA
Progetto Urbanistico			
1	TAV. UR V1	01	Inquadramento urbanistico
	TAV. UR V1	02	Planimetria generale stato di fatto
	TAV. UR V1	03	Zonizzazione
	TAV. UR V1	04	Planovolumetrico esemplificativo
	TAV. UR V1	05	Servizi pubblici o di interesse collettivo
	TAV. UR V1	06	Viabilità e sezioni stradali
	TAV. UR V1	07.1	Schema delle OO.UU: Rete fognaria e idrica
	TAV. UR V1	07.2	Schema delle OO.UU: Rete elettrica e illuminazione
	TAV. UR V1	08	Progetto delle aree a verde
	TAV. UR V1	09	Aree da cedere al Comune
2	TAV. UR V1	10	Individuazione cubature esistenti e terreni soggetti ad atto d'obbligo
	TAV. UR V1	11.1	Tipi edilizi: Stralcio A1 - Centro Parrocchiale
	TAV. UR V1	11.2	Tipi edilizi: Stralcio A2 - Edificio Commerciale
	TAV. UR V1	11.3	Tipi edilizi: Stralcio A3 - Edificio Pubblico
3	TAV. UR V1	11.4	Tipi edilizi: Stralcio C - Complesso Residenziale
	TAV. UR V1	12	Documentazione fotografica
4	TAV. UR V1	13	Relazione generale
5	TAV. UR V1	14	SIP - Studio Inserimento Paesistico
6	TAV. UR V1	15	Norme Tecniche di Attuazione
7	TAV. UR V1	16	Schema di Impegnativa (Bozza di Convenzione)
8	TAV. UR V1	17	Allegati
Progetto Opere di Urbanizzazione			
9	TAV. UR V1	19	Relazione opere di urbanizzazione
10	TAV. UR V1	20	Computo metrico estimativo
11	TAV. UR V1	21	Computo metrico estimativo - integrazione
12	TAV. UR V1	22	Capitolato speciale D'appalto

- 4) **DI STABILIRE** che gli interventi di iniziativa pubblica da ricomprendere nell'ambito del P.R.U., così come rimodulato con il presente atto deliberativo, sono di seguito specificati:
- o ampliamento edificio scolastico;
 - o nuova costruzione di un piccolo edificio da destinare ad attività di quartiere (A3 Edificio pubblico);
 - o realizzazione di un depuratore;
 - o modifica viabilità pubblica;
 - o *spostamento parcheggi* dall'area in prossimità del Lotto F3 all'area su Via della Madonnella.
- 5) **DI STABILIRE** che gli interventi di iniziativa privata da ricomprendere nell'ambito del P.R.U., così come rimodulato con il presente atto deliberativo, sono di seguito specificati:
- **Stralcio funzionale A:** rimodulazione dell'intervento che , mantenendo inalterata la volumetria complessivamente prevista dal vigente PRU, prevede il frazionamento dell'intervento in n. 3 stralci funzionali privati distinti:
 - o A1 : Centro parrocchiale
 - o A2: Edificio commerciale
 - o A4: Servizi religiosi (convento dei Padri Passionisti)
- Sulla stessa area è stato altresì previsto il collocamento un piccolo edificio pubblico destinato alla attività di quartiere (A3 Edificio pubblico);
- **Stralcio funzionale C:** modifica della destinazione urbanistica dell'area da turistico - ricettivo a residenziale mantenendo inalterata la volumetria prevista dal vigente PRU;
- 6) **DI PRECISARE** che la presente rimodulazione del P.R.U. comporta variante allo strumento urbanistico attuativo " Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n.430 del 24.09.2002 ex art.34 del Decreto Legislativo 18:08:2000 n.267 per la realizzazione del Programma di Recupero Urbano ex art.11 L.493/93 , in variante al vigente strumento urbanistico generale (P.R.G.)" e, pertanto, dovranno attivarsi le procedure previste dalle vigenti disposizioni legge;
- 7) **DI DARE MANDATO** ai competenti Organi comunali di procedere, con tutti gli adempimenti consequenziali necessari, alla definizione della variante finalizzata alla rimodulazione del P.R.U.;
- 8) **DI APPROVARE** lo schema di convenzione da sottoscrivere tra il Comune di Rocca di Papa e il Consorzio Giardino degli Ulivi al fine di stabilire i termini e le modalità per il completamento degli interventi di che trattasi e i relativi obblighi consequenziali , allegato al presente atto di cui è parte integrante sotto la lettera "C";
- 9) **DI DARE MANDATO** al dirigente del competente Settore Urbanistica del Comune di Rocca di Papa di procedere a tutti gli adempimenti consequenziali e di sottoscrivere l'atto di convenzione di cui sopra.
- 10) **DI DELEGARE ED AUTORIZZARE** il Sindaco pro tempore a definire e sottoscrivere il nuovo Accordo di Programma in variante al P.R.U. ed allo strumento urbanistico generale (P.R.G.);
- 11) **DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, quarto comma del D. L.vo 267/2000.

dopodiché dà la parola all'Assessore SCIAMPLICOTTI che illustra l'argomento sottolineando che trattasi di rimodulazione e non di variante perché non vi è aumento di cubatura.

A questo punto entra in aula il consigliere Romei Danilo risultano essere presenti in proseguimento di seduta n. 14 consiglieri comunali

Continua sempre l'assessore Sciamplicotti illustrando la delibera e preannunciando anche una proposta di emendamento che verrà presentata a seguito di quanto è stato richiesto dalla Commissione Consiliare che si è tenuta il giorno 8 gennaio 2013.

Il Consigliere PIZZICONI riferisce che in sede di commissione sono stati sviluppati tutti gli aspetti tecnici della vicenda e ringrazia i tecnici per l'ottimo lavoro.

Il Consigliere SERAFINI propone il recepimento in un prossimo consiglio delle proposte emerse nella seduta della 3^a Commissione "Pianificazione e assetto del territorio" e dà lettura del verbale che viene allegato al presente atto (All. D)

Il Consigliere FONDI chiede all'assessore quanti metri cubi sono previsti nel PRU e come erano suddivise le entrate conseguenti.

Interviene il Consigliere GATTA che ricorda come il primo passo, su questo comparto, fu fatto dalle precedenti Giunte. Oggi dopo 18 anni ci troviamo con un PRG che ancora non vede definitivamente la luce. Ci si presenta una rimodulazione di un vecchio PRU solo allo scopo di aggredire ulteriormente il territorio, in assenza di un PRG esecutivo. Propone di soprassedere in attesa di avere uno strumento urbanistico valido a tutti gli effetti.

L'Assessore SCIAMPLICOTTI replica affermando che la rimodulazione si è resa necessaria a causa della vendita effettuata dai Padri Passionisti. E' presente agli atti la relazione tecnica con tutti i dati. (All. "A")

Il Capo gruppo DE SANTIS ritiene, oggi conveniente l'accordo proposto, anche se dichiara che non voterà a favore perché non ha partecipato alla discussione e alla formazione dell'atto presentato che comunque ritiene migliorativo dell'accordo fatto nel 2008.

Il Consigliere FONDI sostiene che vi sia un problema di legittimità degli atti. Infatti non si spiega come mai atti (convenzioni) che sarebbero competenza del Consiglio Comunale, sono stati modificati dalla Giunta Municipale. Si chiede inoltre come possa la cubatura occorrente per la costruzione della nuova parrocchia – che è di utilità pubblica – destinarsi oggi a servizi privati.

IL SINDACO, ripercorrendo tutta la vicenda ed le trattative poste in essere con i Padri Passionisti, ricorda che si chiese, all'allora responsabile del Settore Urbanistica – Arch. Ilia Monachesi – di studiarne il problema, i Padri Passionisti vendettero al privato anche la quota di circa metri cubi 5250 destinati alla Parrocchia. La preoccupazione dell'Amministrazione fu quella di verificare quale poteva essere una situazione migliorativa dell'intervento. Oggi abbiamo una sola possibilità ed è quella di

fare una rimodulazione del programma. La comparazione del valore è fatta dai tecnici di cui dobbiamo fidarci.

Riprende brevemente la parola il Consigliere FONDI Enrico spiegando come il nuovo progetto riduca la cubatura per i servizi, prima destinati a servizi religiosi (Parrocchia) che oggi si destinano a servizi privati. Per cui probabilmente potrebbe essere ritirato il provvedimento del Vescovo che istituisce la nuova parrocchia.

Esaurita la discussione e non essendoci altri consiglieri iscritti a parlare il Presidente invita il Capigruppo ad esprimere le intenzioni di voto.

L'Assessore SCIAMPLICOTTI a nome del capogruppo, assente per motivi di lavoro, preannuncia voto favorevole.

Il Capogruppo FONDI Enrico per le motivazioni esposte nel suo intervento preannuncia voto contrario del gruppo che rappresenta (Allega dichiarazione di voto All. "E")

Il Consigliere DE SANTIS Maurizio, preannuncia il proprio voto contrario in quanto gli accordi di programma vanno conclusi in breve tempo e non è possibile che accordi fatti nel 1990 siano conclusi oggi, è necessario aprire una nuova stagione.

Non essendoci altri consiglieri che chiedono di intervenire il Presidente invita il Consiglio a passare alla votazione della proposta di delibera e, assistito dai signori scrutatori, ne proclama il seguente risultato:

PRESENTI n. 14

VOTI FAVOREVOLI n. 10

CONTRARI : 4 (Fondi Enrico, Gatta Mario, Romei Danilo e De Santis Maurizio)

Il Consiglio approva

Dopodiché, ritenendo l'urgenza di rendere immediatamente esecutivo il provvedimento approvato, il PRESIDENTE invita il Consiglio a votare per l'immediata esecutività dell'atto che riporta la seguente votazione:

PRESENTI n. 14

VOTI FAVOREVOLI n. 10

CONTRARI : 4 (Fondi Enrico, Gatta Mario, Romei Danilo e De Santis Maurizio)



COMUNE DI ROCCA DI PAPA
(PROVINCIA DI ROMA)

Delibera di consiglio Comunale n. 2 del 9.01.2013

Parere di regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000,
Visto con parere favorevole

Il Responsabile del Servizio F.to Di Filippo Rocco
 F.to Terribili Paolo
 F.to D'Andrea Anna Rita

Parere di regolarità contabile, espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000
Visto con parere favorevole

Il Responsabile del Servizio F.to D'Andrea Anna Rita

*Comitato C.E.
del Comune di Rocca di Papa
Spa*

Oggetto : Variante Piano di recupero Giardini degli Ulivi località Frati Passionisti Rocca di Papa per riduzione della cubatura della nuova Chiesa destinata a parrocchia per il quartiere le vigne.

in attesa di notizie, Don B. Rossi

I Consiglieri Comunali Enrico Fondi , Emanuele Crestini del Comune di Rocca di Papa in merito alla delibera avente per oggetto : Rimodulazione del PRU Giardini degli Ulivi mediante la variante allo strumento urbanistico attuativo " Accordo di Programma approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n° 430 del 24 / 09/2002 , ex art. 34 del Decreto Legislativo 18/08 /2000 n°267 per la realizzazione del PRU ex art.11 legge 493/93 ,in variante al vigente strumento urbanistico PRG , inserita all'ordine del Giorno del Consiglio Comunale del 09 gennaio 2013

Fanno Presente che

- 1) con decreto di S.E. Mons. Giuseppe Matarrese Vescovo di Frascati , del 27 aprile 2008, è stata eretta a parrocchia denominata Santa Maria Mater Spei la cubatura destinata a servizi ecclesiastici in località P.P. Passionisti di Rocca di Papa prevista nella convenzione urbanistica stipulata in data 27/07/2007 tra il Comune di Rocca di Papa e il Consorzio Giardino degli Ulivi che prevedeva la realizzazione di interventi privati e pubblici per una consistenza complessiva di circa 38.000 mc con diverse destinazioni urbanistiche tra cui la realizzazione di servizi comuni religiosi con un centro parrocchiale di cui si produce la piantina planimetrica allegata a detta convenzione;
- 2) in detta convenzione urbanistica per quanto concerne gli interventi pubblici o pubblici servizi, ovvero di interesse collettivo, si riassumono in :
 - realizzazione di un parco pubblico attrezzato con un percorso che si snoda tutto lungo il parco e connette tutto l'intervento;

- realizzazione di un edificio scolastico;
- realizzazione di area a parcheggio , ubicate in aree strategiche del piano ;
- realizzazione di un centro comune religioso nel quale realizzare la nuova parrocchia di quartiere.

Il tutto con oneri a carico del soggetto privato proponente come si legge a pagina XV e pag. XVI della delibera di consiglio comunale n°36 del 28 settembre 2012 che ha per oggetto proroga dei termini della convenzione urbanistica stipulata il 27 /07/2007;

3)dall'incontro avuto dal Consigliere Comunale Emanuele Crestini presso l'ufficio tecnico con l'assessore Marika Sciamplicotti gli scriventi sono venuti a conoscenza che con detta delibera del 9 gennaio verrà ridotta la cubatura a servizi ecclesiastici per la realizzazione della nuova chiesa a servizio di circa seimila abitanti in sostituzione della Chiesa esistente che non è sufficiente a ricevere i fedeli nella messa domenicale per realizzare circa 5000 mc di edifici commerciali privati , come da progetto allegato;

4)i consiglieri fanno presente che il collegio di vigilanza “ Giardino degli Ulivi Rocca di Papa” riunitosi in data 12/12/12 alle ore 12 presso la sede della Regione Lazio in via del Giorgione n°129 in merito alla richiesta di variante al PRU “ consorzio Giardino degli Ulivi “ ha espresso parere contrario in quanto la proposta di variante apporta variazioni sostanziali al programma urbanistico non ponendosi in linea con l'accordo di programma sottoscritto che si allega in copia.

Ritengono che

detta variante stravolge il piano di recupero approvato, perchè riduce anche la cubatura del luogo di culto denominato” Parrocchia Santa Maria Mater Spei “ , la cui intera cubatura prevista dalla convenzione del 27/07/2007 con il decreto Matarrese è divenuta un servizio pubblico per l'intera Comunità Religiosa di Rocca di Papa; essendo la Parrocchia un servizio pubblico, detta cubatura non può essere ridotta e trasformata con un cambio di destinazione d'uso a servizi commerciali privati come proposto nella delibera del 9 gennaio 2013 dall'amministrazione comunale.

Fanno presente che

detto piano di recupero venne approvato per realizzare i servizi di pubblica utilità mancanti nel quartiere che fa capo all'antica chiesa dei P.P. Passionisti: la scuola elementare e media la parrocchia e il campo sportivo.

COMUNE DI ROCCA DI PAPA

PROVINCIA DI ROMA

C.A.P. 00040
C.so Costituente n°26
CODICE FISCALE 01233060530

Centralino (06) 9428611
Fax (06) 9499164
PARTITA IVA 00975471004

3[^] COMMISSIONE CONSILIARE "PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO"

Servizio Idrico integrato, Urbanistica, Igiene e sanità, Tutela Ambiente, Vigilanza urbana

Invito del 03.01.2013 - Prot. n° 367

ORDINE DEL GIORNO:

1. Rimodulazione del PRU "Giardino degli Ulivi" mediante la variante allo strumento urbanistico attuativo "Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 430 del 24.09.2002, ai sensi dell' art. 34 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 per la realizzazione del Programma di Recupero Urbano ex art. 11 L. 493/93 in variante allo strumento urbanistico vigente (PRG);
2. Varie ed eventuali;

VERBALE

L'anno duemilatredecim, il giorno otto del mese di gennaio alle ore 9,00 presso la Sede Comunale, su convocazione del Presidente si è riunita la 3[^] Commissione per discutere il suddescritto ordine del giorno.

Risultano presenti all'appello:

		Presenti	Assenti
Pizziconi Simone	<i>Presidente</i>	X	
Serafini Giorgio	<i>Membro</i>	X	
Crestini Emanuele	<i>Membro</i>	X	
Geometra Di Filippo Rocco	<i>Responsabile dell'Area tecnica del Comune</i>	X	

Alle Ore 9,00 iniziano i lavori della commissione:

Prende la Parola il Presidente Simone Pizziconi per illustrare i lavori della Commissione, auspicando una collaborazione sulle proposte in oggetto.

Il Presidente Simone Pizziconi apre i lavori e da la parola al Consigliere Crestini Emanuele, il quale chiede in riguardo al punto n°1 dell' ordine del giorno al Sig. Presidente di domandare alla Sig.ra Segretaria Comunale, se la sua persona può partecipare alla discussione del punto in quanto ci può essere la possibilità che la Sig.ra Ferri Antonella a me legata da rapporti di parentela potrebbe avere quote nel consorzio. Il Vicesegretario, convocato in sostituzione del Segretario assente per malattia, interviene per rispondere alla questione sottoposta dal Consigliere Crestini Emanuele.

Viene spiegato ai presenti che la regola generale è la seguente :

impossibilità a prendere parte alla discussione e alla votazione relativamente a interventi riguardanti interessi propri diretti o indiretti del coniuge o loro parenti o affini fino al quarto grado.

A questo punto chiede al Consigliere Crestini Emanuele di indicare che tipo di parentela con i membri del Consorzio "Giardino degli Ulivi". Il Consigliere allo stato, non è in grado di indicare se esista o meno l' incompatibilità in quanto non conosce i nominativi esatti dei membri del consorzio. E ha dubbi con particolare riferimento alla Sig.ra Ferri Antonella (parente di terzo grado o dei figli della stessa, parenti di quarto grado).

Per le suddette ragioni, al fine di evitare ogni possibile questione esce appositamente dalla commissione alle ore 10,30.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
f.to Ferazzoli Luigi

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Ginevra Elisabetta

E' copia conforme all'originale.

li

IL SEGRETARIO

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line – sito ufficiale del comune il 28/11/2010 per rimanervi quindici giorni consecutivi

Li

IL FUNZIONARIO DIRETTIVO INCARICATO
(Rita Martelli)

IL SEGRETARIO COMUNALE

ESITO CONTROLLO

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

☉ per la decorrenza dei termini di cui all'art. 134 comma 3 del D.Lgs. 267/2000

IL SEGRETARIO



COMUNE DI ROCCA DI PAPA PROVINCIA DI ROMA

Corso Costituente n° 26

C.A.P. 00040

Codice Fiscale 01238260580

Centralino (06) 9428611

Fax (06) 9499164

Partita IVA 0097547141004

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Programma di Recupero Urbano "Consorzio Giardino degli Ulivi".
Progetto di Variante Urbanistica all'Accordo di Programma (DPGR Lazio n.430 del 24/09/2002).

PREMESSO CHE :

- 1) IL Consorzio Giardino degli Ulivi in data 15.07.1997 prot. n. 14236 presentava una proposta di Programma di Recupero Urbano in località Casalaccio in variante di PRG ai sensi dell'art. 11 Legge 493 del 04.12.1993 a firma del Progettista Ing. Antonio Colleluori, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 15525;
- 2) il Consiglio Comunale di Rocca di Papa, con deliberazione n.159 del 12.09.1997, ha approvato il suddetto Programma di Recupero Urbano ex art. 11 493/93 proposto dal Consorzio "Giardino degli Ulivi";
- 3) a seguito di alcune osservazioni rilevate dalla Regione Lazio, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere ad una più attenta verifica della proposta progettuale;
- 4) a seguito della citata verifica, il Consiglio Comunale di Rocca di Papa, con delibera n.21 del 21.04.1999, ha revocato la deliberazione n.159 del 12.09.1997 ed ha approvato una nuova proposta di Programma di Recupero Urbano, in variante di P.R.G. ai sensi del citato art. 11 L. 493/93;
- 5) in data 16.07.2001 si è conclusa con esito positivo la Conferenza dei Servizi convocata dal Presidente della Giunta Regionale del Lazio con la predisposizione dell'Accordo di Programma;
- 6) con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n.430 del 24.09.2002 è stato definitivamente approvato l'Accordo di Programma ex art.34 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n.267 per la realizzazione del Programma di Recupero Urbano ex art.11 L.493/93 -Consorzio "Giardino degli Ulivi", in variante di P.R.G. ;
- 7) il suddetto D.P.G.R. Lazio è stato pubblicato sul B.U.R. Lazio n.30 del 30.10.2002 ;
- 8) con Delibera di Consiglio Comunale n.49 del 30.07.2002 il Comune di Rocca di Papa ha ratificato il citato Accordo di Programma;
- 9) l'approvato Programma di Recupero Urbano prevede:

- La realizzazione di una serie di interventi privati e pubblici da realizzare esclusivamente con risorse private suddivisi in singoli stralci funzionali autonomi e con diverse destinazioni per una consistenza complessiva di circa 38.000 mc tra pubblica e privata ;
 - la cessione gratuita all'amministrazione comunale delle aree con destinazione pubblica e l'esecuzione di Opere di Urbanizzazione Primaria Secondaria e Straordinaria con oneri a carico del Consorzio proponente, da scomputare sugli oneri concessori dovuti per il rilascio delle concessioni edilizie per gli interventi di edilizia privata, attraverso la sottoscrizione di apposita Convenzione;
- 10) Il Consorzio Giardino degli Ulivi in data 27.11.2003. prot. n. 024505 ha presentato all'Ufficio Tecnico comunale il progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria previste nel Programma di Recupero Urbano chiedendo l'approvazione ed il rilascio del Permesso di Costruire;
 - 11) con Delibera di Giunta Comunale n.68 del 06 maggio 2004 è stato approvato il suddetto progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria con la cessione gratuita all'Amministrazione delle aree necessarie alla realizzazione delle predette opere ;
 - 12) in data 27.07.2007 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica repertorio n°2413 e registrata a Frascati il 31/07/2007 al n°460 serie I ;
 - 13) in data 14.12.2007 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 48 del per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione;
 - 14) in data 14.12.2007 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 49 del per la realizzazione dell'Edificio Scolastico.
 - 15) i lavori dei suddetti interventi sono iniziati in data 14.02.2008;
 - 16) La giunta Comunale di Rocca di Papa, con deliberazione n.70 del 03/06/2008 , ha approvato il contenuto accordo procedimentale per la modifica dello stralcio funzionale "A" P.R.U. Giardino degli Ulivi;
 - 17) In data 30.06.08 è stato comunicato il completamento delle opere di cui all'art. 13 punti lb) e 2b) della convenzione urbanistica;
 - 18) In data 08/09/2008 è stato stipulato un accordo procedimentale con la provincia della Presentazione di Maria SS. Dei Padri Passionisti inerente lo stralcio funzionale A del citato Accordo di Programma e registrato nella segreteria del comune di Rocca di Papa al n°2429 in data 08/10/2008;
 - 19) La giunta Comunale di Rocca di Papa, con deliberazione n.20 del 24/02/2009 , ha approvato gli indirizzi afferenti "L'Accordo di Programma per la modifica dello stralcio funzionale "C" e l'ampliamento della scuola con tre - P.R.U. Giardino degli Ulivi;
 - 20) La giunta Comunale di Rocca di Papa, con deliberazione n.22 del 24/02/2009 , ha approvato " Appendice contenuto accordo procedimentale per la modifica dello stralcio funzionale "A"- P.R.U. Giardino degli Ulivi";
 - 21) In data 05/05/2009 con decreto Sindacale è stato istituito il collegio di Vigilanza per l'esecuzione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000 per l'intervento denominato "piano di Recupero Urbano ex art. 11 Legge 493/93 – Consorzio Giardino degli Ulivi, in variante al P.R.G. di Rocca di Papa, del 11/07/2002 ;

22) La giunta Comunale di Rocca di Papa, con deliberazione n.89 del 09/06/2009 , ha approvato il progetto esecutivo per la realizzazione di un depuratore in variante al permesso per costruire n°48/07, relativo al P.R.U. Giardino degli Ulivi;

23) La giunta Comunale di Rocca di Papa, con deliberazione n.90 del 09/06/2009 , ha approvato il progetto esecutivo per l'ampliamento dell'edificio scolastico in variante al permesso per costruire n°49/07, relativo al P.R.U. Giardino degli Ulivi;

24) In data 29/10/2009 è stata stipulata un'Appendice alla convenzione sottoscritta in Rocca di Papa il 27/07/2007;

25) Il Programma di Recupero Urbano è in fase avanzata di realizzazione, infatti, successivamente all'approvazione definitiva con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 43 del 24.09.2002 pubblicato sul B.U.R. Lazio n. 30 del 30.10.2002 è stata sottoscritta in data 27.07.2007 la Convenzione Urbanistica e sono stati rilasciati i Permessi di Costruire dei singoli stralci funzionali che costituiscono l'intero intervento come risulta nelle seguente tabella ove viene altresì individuato lo stato di avanzamento dei lavori in termini percentuali:

Stralcio	Destinazione	P.di Costruire	del	% realizzate
OU	Opere Urbanizzazione	48	14.12.2007	60%
A	Centro Parrocchiale	-	-	0%
B	Edificio Scolastico	49	14.12.2007	100%
C	Albergo	10	24.04.2008	20%
D	Casa di riposo per anziani	50	14.12.2007	100%
E	Centro Commerciale	51	14.12.2007	100%
FI	Residenza	9	24.04.2008	90%
F3	Residenza	52	14.12.2007	90%
F4	Residenza	53	14.12.2007	90%
F5	Residenza	54	14.12.2007	90%
F6	Residenza	55	14.12.2007	90%
F7	Residenza	56	14.12.2007	0%
F9	Residenza	16	27.05.2008	100%

26) Successivamente all'inizio dei lavori per l'attuazione del PRU sono emerse nuove esigenze da parte dell'amministrazione comunale e del Consorzio che possono in breve essere sintetizzate come nel seguito:

- L'amministrazione comunale, rilevando una sopravvenuta carenza strutturale sul proprio territorio, ha manifestato la necessità di ampliare l'erigendo edificio scolastico, originariamente destinato ad accogliere una sezione materna ed una elementare, per sopperire alla pressante richiesta di una sezione della scuola media nonché di realizzare un piccolo edificio autonomo al servizio delle attività di quartiere ed un depuratore al servizio dell'intero comprensorio per sopperire alla, seppur transitoria, carenza recettiva del Depuratore di Grottaferrata ove convergono i reflui della porzione meridionale del territorio comunale di Rocca di Papa;

- 27) Il Consorzio, rappresentando le esigenze del PP passionisti, ha manifestato l'esigenza di realizzare un Edificio Parrocchiale di dimensioni più contenute senza dovere sacrificare la volumetria assentita con l'approvazione del PRU, nel frattempo ceduta alla società Presti srl.
- 28) In data 10/12/2010 prot. 34343, integrata in data 12/04/2011 prot. 9666 e successivamente integrata in data 07/08/2012 prot. 22268, il Consorzio Giardino degli Ulivi ha avanzato una richiesta di variante al Programma di Recupero Urbano "Consorzio Giardino degli Ulivi" DPGR Lazio n.430 del 24/09/2002;
- 29) in data 19/07/2012, prot. 20710, Il Consorzio Giardino degli ulivi, ha richiesto la proroga della convenzione urbanistica stipulata in data 27/07/2007 tra il comune di Rocca di Papa e il Consorzio Giardino degli Ulivi, registrata al repertorio della segreteria generale di Rocca di Papa al n° 2413 e registrata a Frascati il 31/07/2007 al n°460 sere I,;
- 30) In data 27/07/2012 è scaduta la convenzione urbanistica stipulata in data 27/07/2007 tra il comune di Rocca di Papa e il Consorzio Giardino degli Ulivi, registrata al repertorio della segreteria generale di Rocca di Papa al n° 2413 e registrata a Frascati il 31/07/2007 al n°460 sere I;
- 31) da parte dell'Amministrazione Comunale, con delibera di Giunta Comunale n°101 del 13/09/2012, è stato dato indirizzo di prorogare la convenzione urbanistica stipulata tra il comune di Rocca di Papa e il Consorzio Giardino degli Ulivi in data 27/07/2007, registrata al repertorio della segreteria generale di Rocca di Papa al n° 2413 e registrata a Frascati il 31/07/2007 al n°460 sere I, fino al 27/07/2017, nonché di richiedere la cessione delle aree pubbliche entro 15 giorni dalla stipula del rinnovo della convenzione anzidetta e la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti; queste ultime da completare entro e non oltre un anno dalla stipula del rinnovo della predetta convenzione.
- 32) l'Amministrazione Comunale, con delibera di Consiglio Comunale n°36 del 28/09/2012, ha stabilito:
- Concedere il rinnovo della convenzione urbanistica stipulata tra il comune di Rocca di Papa e il Consorzio Giardino degli Ulivi in data 27/07/2007, registrata al repertorio della segreteria generale di Rocca di Papa al n° 2413 e registrata a Frascati il 31/07/2007 al n°460 sere I, con proroga fino al 27/07/2017.
 - Richiedere la cessione gratuita al Comune di Rocca di Papa, con atti di trasferimento sottoscritti dai singoli consorziati proprietari, delle aree necessarie per la realizzazione delle attrezzature pubbliche, delle aree a parcheggio, delle aree per verde pubblico e delle aree destinate alla realizzazione di sedi stradali e marciapiedi, così come riportate e individuate negli elaborati del Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione del Programma di Recupero Urbano approvato con D.G. n.68/2004; il tutto entro 15 giorni dalla stipula del rinnovo della previgente convenzione urbanistica anzidetta.
 - Definire il nuovo termine per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione sopra richiamata entro e non oltre un anno dalla sottoscrizione del rinnovo.
- 33) in data 21/11/2012 è stata prorogata la convenzione urbanistica stipulata tra il comune di Rocca di Papa e il Consorzio Giardino degli Ulivi in data 27/07/2007, registrata al repertorio della segreteria generale di Rocca di Papa al n° 2413 e registrata a Frascati il 31/07/2007 al n°460 sere I, fino al 27/07/2017.
- 34) il collegio di Vigilanza giusta convocazione del 03/12/2012 prot. 34936, si è riunito presso la sede della Regione Lazio in data 12/12/2012 per esaminare la richiesta avanzata in data 07/08/2012 prot. 22268 dal Consorzio Giardino degli Ulivi in merito alla variante urbanistica all'Accordo di Programma in oggetto consistente nella rimodulazione dello stralcio funzionale "A" (servizi religiosi) in n. 4 stralci così identificati:
- A1 : Centro parrocchiale;
 - A2: Edificio commerciale;
 - A3: Edificio Pubblico;

- A4: Servizi religiosi (convento dei Padri Passionisti);

e nella modifica della destinazione urbanistica da servizi privati (alberghiero con riferimento allo stralcio funzionale "C") in Residenziale mantenendo invariata la cubatura assentita.

E' stato redatto apposito verbale che sinteticamente di seguito si riporta:

Questo collegio ritiene che la proposta di variante apporta variazioni sostanziali al programma urbanistico non ponendosi in linea con l'accordo di programma sottoscritto. Pertanto è necessario che l'amministrazione, qualora ritenga la proposta meritevole di accoglimento, esamini il contenuto e si pronunci nel merito mediante proprio deliberato consigliare valutando il persistere del giusto rapporto con riferimento alla compensazione degli interessi pubblici e privati così rimodulati, valutando altresì i diversi pesi insediativi creati.

1 Variante richiesta

La presente si riferisce al **Progetto di Variante al Programma di Recupero Urbano (PRU)** promosso dal Consorzio "Giardino degli Ulivi" ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 430 pubblicato sul B.U.R.L. n. 30 del 30.10.2002.

Successivamente all'approvazione definitiva del PRU è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica e rilasciati i Permessi di Costruire dell'intero intervento la cui fase di attuazione è considerevolmente avanzata. La variante in oggetto si rende necessaria per realizzare una parziale rimodulazione della pianificazione attuativa in corso di esecuzione, principalmente motivata dalla necessità di adeguare e meglio calibrare lo strumento urbanistico alle mutate esigenze dell'amministrazione comunale e del Consorzio. Il tutto come meglio descritto nei successivi paragrafi.

2 Il Programma di Recupero Urbano

I Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) sono normati dall'art. 11 della Legge 493/93 e, come recita testualmente l'articolo: *"sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate all'edificazione di completamento ed integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro ed al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici"*.

Tali interventi sono promossi da soggetti pubblici e privati, impegnati in un progetto unitario, con la finalità di riqualificare zone già interessate dai processi di edificazione, il più delle volte abusivi, degradate o non dotate di servizi e pertanto non qualificate a svolgere corrette funzioni nel sistema urbano. L'art. 11 della Legge 493/93, come ribadito dall'art. 4 della L.R. 22/97, prevede la possibilità di accedere alle procedure della conferenza dei servizi e all'Accordo di Programma come regolato dalle Leggi 142/90 e 241/90. Pertanto il P.R.U. si prefigura come strumento attuativo versatile che comporta: tempi brevi di approvazione, la possibilità di una rapida esecuzione, la possibilità di realizzare servizi pubblici e opere di urbanizzazione senza aggravio per le casse comunali. L'accesso a procedure semplificate ed accelerate come quella della Conferenza dei servizi e dell'Accordo di Programma consente di apportare modifiche agli strumenti urbanistici vigenti in modo da consentire l'esecuzione del P.R.U. stesso anche in variante urbanistica in tempi brevi. L'art. 27 della Legge 142/90 recita al punto 4 che l'Accordo di Programma consiste: *"nel consenso delle Amministrazioni interessate, è approvato con atto formale del presidente della Giunta Regionale, o del Presidente della Provincia, o del sindaco ed è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione."*

L'Accordo di Programma, qualora adottato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale, produce gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 del D.P.R. 616/77, determinando le eventuali e conseguenti variazioni agli strumenti urbanistici, sempre che ci sia il consenso delle amministrazioni interessate e al punto 5 che *"ove l'accordo comporti la variazione degli strumenti urbanistici, l'adesione del sindaco allo stesso deve essere ratificata dal Consiglio Comunale entro 30 giorni pena la decadenza del procedimento."*

Nel caso specifico il proponente ha concordato con l'Amministrazione comunale gli interventi articolati di iniziativa privata ed ha recepito, inserendole nel progetto, le iniziative di intervento pubblico, il tutto finalizzato al recupero della qualità urbana.

3 Descrizione dell'area d'intervento

L'area oggetto del P.R.U., situata nel Comune di Rocca di Papa in Provincia di Roma, nella parte meridionale dell'area metropolitana, nella zona dei Castelli Romani, ha un'estensione di circa 10,7 ettari ed è distinta catastalmente al Foglio 1 Particelle 318- 319 -322-323 -807- 1650- 1651 - 1652- 1653- 1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670 -1671 -1672- 1676- 1677- 1678 - 1679 - 1680 - 1176 - 325 - 326 - 1480 - 1694 - 1695 - 1715 - 1716 - 1717 - 718-1738-1099-1700- 1703-1704- 1705-1707-1708-1709-1701-1697-1698-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728- 1729-1731-1732-1736-1737-1710-1711-1712-1713-1714-1392-1454-455-1157-1158-1399-1400-1151-1192-18- 1202-1294-1297-1331-1332-39-41-1190-1190-1193-3-559-560-561-562-611-612-613-614-615-1148-489-821- 1383-1388 ed alcune sedi stradali comunali.

E' ubicata in una zona completamente antropizzata ed urbanizzata, nella parte bassa del territorio a ridosso dell'abitato di Grottaferrata , delimitata dalla strada provinciale Squarciarelli - Rocca di Papa, per il lato sud ed ovest, dalla strada vicinale del Casalaccio per il lato est e dalla strada comunale del Casalaccio per il lato nord.

L'area, dal punto di vista morfologico, è caratterizzata da un andamento degradante da sud-est verso nordovest ed ha una destinazione d'uso prevalente come zona agricola semi abbandonata. Dal punto di vista vegetazionale , sull'area sono presenti alberature di vario genere alcune autoctone quali castagni, lecci, ulivi ed altre importate, quali abeti, cedri del libano, ecc. non sono tuttavia presenti formazioni arboree o singoli esemplari di rilevante valore paesaggistico ed ambientale.

4 Inquadramento urbanistico

L'area è disciplinata urbanisticamente dal vigente **Programma di Recupero Urbano** approvato in data 24.09.2002 con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 430 pubblicato sul B.U.R.L. n. 30 del 30.10.2002.

In data 28.06.2007 l'Amministrazione Comunale con propria Delibera di Consiglio Comunale n. 22 ha adottato la **Varianze Generale di PRG**, che classifica l'area in oggetto come **Zona C4: Ambiti Urbani a pianificazione particolareggiata** la cui disciplina è definita dall'art. 47 delle N.T.A. che testualmente recitano: *Riguardano aree interessate da strumenti urbanistici esecutivi adottati antecedentemente all'adozione del P.U.G.C.. In tali ambiti si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi.*

5 Disciplina Paesaggistica

L'area in cui ricade il P.R.U. risulta sottoposta a **vincolo paesaggistico** di cui al Decreto Legislativo 42/2004 e smi.

Il territorio comunale di Rocca di Papa è ricompreso nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico (**PTP**) Ambito Territoriale n. 9 Castelli Romani, adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2276 del 28.04.1987 ed approvato con L.R. 24/98. Nell'ambito del PTP la zona in cui è compresa l'area interessata dal PRU ai fini della tutela è classificato come Zona RP2: Aree edificate sature e di completamento, art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione, le quali individuano le zone nelle quali si possono eseguire interventi di completamento del tessuto urbano rispettando adeguate prescrizioni progettuali.

Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (**PTPR**), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della Legge Regionale sul Paesaggio n. 24/98, ai fini della tutela classifica la zona in cui è compresa l'area interessata dal PRU come:

- **Sistema del Paesaggio Naturale: Paesaggio Naturale di Continuità, art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione:** in ambiente urbano la tutela è volta alla salvaguardia dei valori naturalistici che si conservano nel tessuto urbano; in tali territori si possono prevedere interventi di recupero dei valori naturalistici del paesaggio.
- **Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani, art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione:** la tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi ed alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione, il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.
- **Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione, art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione:** la tutela è volta a promuovere la qualità degli insediamenti urbani attraverso la realizzazione di tessuti integrati, il controllo delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi; la tutela è volta inoltre alla conservazione e valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito anche mediante il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui. Nei paesaggi in evoluzione sono consentite varianti agli strumenti urbanistici a scopo edificatorio.

6 Il progetto urbanistico approvato

Il Programma di Recupero Urbano approvato consiste nella realizzazione di una serie di opere integrate finalizzate alla riqualificazione di ambiti urbani frammentati e degradati dalla carenza di completamento funzionale. Tale azione di riqualificazione si basa sulla creazione di una spina di servizi pubblici e privati che si articolano all'interno delle aree edificate ricucendo il tessuto urbano disarticolato e creando spazi di aggregazione e relazione.

Per quanto concerne gli interventi pubblici, o per pubblici servizi ovvero di interesse collettivo, si possono così riassumere:

- Realizzazione di un parco pubblico attrezzato con un percorso che si snoda lungo tutto il parco e connette tutto l'intervento;
- Realizzazione di un edificio scolastico;
- Realizzazione di aree a parcheggio, ubicate in aree strategiche del piano;
- Realizzazione di un centro per servizi comuni religiosi nel quale realizzare la nuova parrocchia di quartiere:

Per i servizi privati il PRU prevede:

- Realizzazione di un edificio commerciale di nuova edificazione;
- Realizzazione di una struttura alberghiera e di un residence; L'edificazione residenziale si sviluppa in alcune aree di risulta e servirà a ricucire il sistema urbano esistente ricreando delle quinte urbane o completando dei sistemi articolati.

Per quanto concerne le infrastrutture e le opere di urbanizzazione, il progetto prevede la realizzazione delle reti di raccolta delle acque bianche e nere, la realizzazione di una rete di adduzione idrica, elettrica, gas e telefonica da allacciarsi alle reti esistenti. La rete di illuminazione pubblica provvederà a servire le strade pubbliche che verranno realizzate e le aree di aggregazione all'interno del parco pubblico nonché le aree a parcheggio.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di una strada pubblica di collegamento tra la Via Vicinale del Casalaccio e la strada Squarciarelli - Rocca di Papa, onde permettere un facile collegamento tra le zone. Di seguito le tabelle riassuntive della pianificazione urbanistica del P.R.U. vigente:

Destinazione urbanistica	P.R.U.		P.R.U. (Superfici reali)	
	Superfici (mq)	Volumi (mc)	Superfici (mq)	Volumi (mc)
Residenziale completamento	21.700	12.837,14	21.700	12.837,14
Servizi religiosi	25.081	5.294,40	25.081	5.294,40
Servizi privati	15.700	15.333,84	15.700	15.333,84
Strade private	1.920		1.920	
Servizi scolastici	5.520	5.513,79	5.520	5.513,79
Verde pubblico	28.429		28.062	
Parcheggi pubblici	2.520		3.855	
Strade pubbliche	6.560		6.339	
TOTALE	107.430	38.979,17	108.177	38.979,17

L'attuazione del PRU si realizza con la nuova costruzione dei seguenti interventi suddivisi in singoli stralci funzionali autonomi:

Stralcio	Destinazione	Volume (mc)	Superficie (mq)
A	Centro Parrocchiale	5.294,40	25.081,00
B	Edificio Scolastico	5.513,79	5.520,00
C	Albergo	5.599,00	5.539,00
D	Residence	4.692,85	7.577,00
E	Edificio Commerciale	5.041,99	2.764,00
F1	Residenza	1.973,98	1.980,00
F3	Residenza	1.973,98	8.030,00
F4	Residenza	2.076,77	
F5	Residenza	2.076,77	
F6	Residenza	1.973,98	
F7	Residenza	1.973,98	3.330,00
F9	Residenza	787,68	1.990,00
TOTALE		38.979,17	

Il progetto prevede dunque la creazione di una struttura urbana attrezzata all'interno della maglia edificata esistente, ove creare un nuovo sistema di fruizione dell'ambito, unitamente alla realizzazione di svariati servizi pubblici o di uso pubblico.

Il PRU prevede infatti la realizzazione, con oneri a completo carico del soggetto privato proponente, di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste nel progetto nonché la realizzazione, a titolo di contributo straordinario, di un edificio scolastico.

Come disciplinato nella Convenzione Urbanistica sottoscritta, il PRU approvato prevede la realizzazione, con oneri a completo carico del soggetto proponente (Consorzio Giardino degli Ulivi) di Opere di Urbanizzazione primaria, secondaria e a titolo di contributo straordinario per un importo complessivo di € 3.500.704,56 nonché la cessione gratuita all'amministrazione delle aree come nella tabella seguente:

Destinazioni	Superfici (mq)
Edificio scolastico	5.520
Verde Pubblico e Attrezzato	28.062
Parcheggi	3.855
Viabilità pubblica	4.674
TOTALE	42.111

Il complesso dei pesi insediativi previsti dal piano è pari an. 160 Ab/eq e sono previste superfici destinate a standards urbanistici per circa 31.917 mq (Verde pubblico e Parcheggi).

Le NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del PRU prevedono:

Zona SR - Servizi Comuni Religiosi (Stralcio A): è finalizzata alla realizzazione di un centro parrocchiale con gli annessi accessori per l'esercizio dell'attività catecumenale. In quest'area è consentita la realizzazione di nuova volumetria per l'ampliamento degli attuali edifici esistenti applicando i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiario: 0,211 mc/mq
- Altezza massima delle costruzioni: 10,50 mi

- Distacco minimo dai confini: 5,00 mi
- Distacco minimo dalle costruzioni: 12,00 mi
- Distacco minimo da Via di Frascati: 20,00 mi
- I prospetti dei fabbricati saranno rifiniti preferibilmente con intonaco o materiali lapidei e tinteggiati con coloriture comprese nella famiglia dal "terra di siena naturale" al terra d'ombra"

Zona SC - Servizi Pubblici (Stralcio B): è finalizzata alla realizzazione di un edificio polifunzionale pubblico applicando i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiario: 1,00 mc/mq
- Altezza massima delle costruzioni: 10,50 mi corrispondenti a 1 piano più il piano terreno
- Distacco minimo dai confini: 5,00 mi
- Distacco minimo dalle costruzioni: 12,00 mi
- Distacco minimo da Via di Frascati: 20,00 mi
- Distacco minimo da Via del Casalaccio: 5,00 mi
- E' obbligatoria la copertura a tetto con pendenza delle falde inclinate non superiore al 40%
- Il rivestimento delle coperture sarà in coppi alla romana o tegole portoghesi con esclusione assoluta di materiali plastici o ferrosi
- I prospetti dei fabbricati saranno rifiniti preferibilmente con intonaco e tinteggiati con coloriture comprese nella famiglia dal "terra di siena naturale" al terra d'ombra".

Zona SP - Servizi Privati (Stralcio C): è destinata alla realizzazione di una struttura alberghiera; saranno altresì ammesse tutte le destinazioni non residenziali compatibili con la classificazione di servizi privati, ovvero turistico-ricettive, direzionali, sportive, ecc.. In quest'area è consentita una nuova edificazione applicando i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiario: 1,045 mc/mq
- Altezza massima delle costruzioni: 10,50 mi
- Distacco minimo dai confini: 5,00 mi
- Distacco minimo dalle costruzioni: 12,00 mi
- Distacco minimo da Via di Frascati: 20,00 mi
- Distacco minimo da Via del Casalaccio: 5,00 mi
- E' obbligatoria la copertura a tetto con pendenza delle falde inclinate non superiore al 40%
- Sono ammessi abbaini e lucernari per l'illuminazione e l'aerazione dei sottotetti che saranno inabitabili con l'altezza massima di 2,20 mi ed adibiti a servizi, locali tecnici, lavatoi, stenditoi, soffitte
- Il rivestimento delle coperture sarà in coppi alla romana o tegole portoghesi con esclusione assoluta di materiali plastici o ferrosi
- I prospetti dei fabbricati saranno rifiniti preferibilmente con intonaco e tinteggiati con coloriture comprese nella famiglia dal "terra di siena naturale" al terra d'ombra"
- I serramenti esterni, esclusi quelli di ingresso ai garages, saranno in legno di qualsiasi essenza con persiane alla romana o sportelloni e comunque con l'esclusione di serrande avvolgibili in materiali plastici
- Saranno previsti parcheggi nella misura minima di 1mq ogni 10 me di costruzione maggiorati in misura non inferiore del 40% della superficie lorda realizzata

Zona SP - Servizi Privati (Stralcio D): è destinata alla realizzazione di una struttura con destinazione ricettiva (Residence); saranno altresì ammesse tutte le destinazioni non residenziali compatibili con la classificazione di servizi privati, ovvero turistico-ricettive, direzionali, sportive, ecc.. In quest'area è consentita una nuova edificazione applicando i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiario: 0,619 mc/mq
- Altezza massima delle costruzioni: 10,50 mi
- Distacco minimo dai confini: 5,00 mi

- Distacco minimo dalle costruzioni: 12,00 mi
- Distacco minimo da Via di Frascati: 20,00 mi
- Distacco minimo da Via del Casalaccio: 5,00 mi
- E' obbligatoria la copertura a tetto con pendenza delle falde inclinate non superiore al 40%
- Sono ammessi abbaini e lucernari per l'illuminazione e l'aerazione dei sottotetti che saranno inabitabili con l'altezza massima di 2,20 mi ed adibiti a servizi, locali tecnici, lavatoi, stenditoi, soffitte
- Il rivestimento delle coperture sarà in coppi alla romana o tegole portoghesi con esclusione assoluta di materiali plastici o ferrosi
- I prospetti dei fabbricati saranno rifiniti preferibilmente con intonaco e tinteggiati con coloriture comprese nella famiglia dal "terra di siena naturale" al terra d'ombra"
- I serramenti esterni, esclusi quelli di ingresso ai garages, saranno in legno di qualsiasi essenza con persiane alla romana o sportelloni e comunque con l'esclusione di serrande avvolgibili in materiali plastici
- Saranno previsti parcheggi nella misura minima di 1mq ogni 10 me di costruzione maggiorati in misura non inferiore del 40% della superficie lorda realizzata.

Zona SP - Servizi Privati (Stralcio E): è destinata all'ampliamento di una volumetria esistente con destinazione commerciale. In quest'area è consentito l'ampliamento con una nuova volumetria applicando i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiario: 1,824 mc/mq
- Altezza massima delle costruzioni: 10,50 mi
- Distacco minimo dai confini: 5,00 mi
- Distacco minimo dalle costruzioni: 12,00 mi
- Distacco minimo da Via di Frascati: 20,00 mi
- Distacco minimo da Via del Casalaccio: 5,00 mi
- E' obbligatoria la copertura a tetto con pendenza delle falde inclinate non superiore al 40%
- Sono ammessi abbaini e lucernari per l'illuminazione e l'aerazione dei sottotetti che saranno inabitabili con l'altezza massima di 2,20 mi ed adibiti a servizi, locali tecnici, lavatoi, stenditoi, soffitte
- Il rivestimento delle coperture sarà in coppi alla romana o tegole portoghesi con esclusione assoluta di materiali plastici o ferrosi
- I prospetti dei fabbricati saranno rifiniti preferibilmente con intonaco e tinteggiati con coloriture comprese nella famiglia dal "terra di siena naturale" al terra d'ombra"
- I serramenti esterni, esclusi quelli di ingresso ai garages, saranno in legno di qualsiasi essenza con persiane alla romana o sportelloni e comunque con l'esclusione di serrande avvolgibili in materiali plastici
- Saranno previsti parcheggi nella misura minima di 1mq ogni 10 me di costruzione maggiorati in misura non inferiore del 40% della superficie lorda realizzata.

Zona B - Residenziale (Stralcio F1): è destinata ad insediamenti residenziali, le tipologie previste si riferiscono alla categoria delle case plurifamillari singole o aggregate a gruppi o schiera. In quest'area è consentita una nuova edificazione applicando i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiario: 0,997 mc/mq
- Altezza massima delle costruzioni: 7,50 mi
- Distacco minimo dai confini: 5,00 mi
- Distacco minimo dalle costruzioni: 12,00 mi
- Distacco minimo da Via di Frascati: 20,00 mi
- Distacco minimo da Via del Casalaccio: 5,00 mi
- E' obbligatoria la copertura a tetto con pendenza delle falde inclinate non superiore al 40%

- Sono ammessi abbaini e lucernari per l'illuminazione e l'aerazione dei sottotetti che saranno inabitabili con l'altezza massima di 2,20 mi ed adibiti a servizi, locali tecnici, lavatoi, stenditoi, soffitte
- Il rivestimento delle coperture sarà in coppi alla romana o tegole portoghesi con esclusione assoluta di materiali plastici o ferrosi
- I prospetti dei fabbricati saranno rifiniti preferibilmente con intonaco e tinteggiati con coloriture comprese nella famiglia dal "terra di siena naturale" al terra d'ombra"
- I serramenti esterni, esclusi quelli di ingresso ai garages, saranno in legno di qualsiasi essenza con persiane alla romana o sportelloni e comunque con l'esclusione di serrande avvolgibili in materiali plastici
- Saranno previsti parcheggi nella misura minima di 1 mq ogni 10 me di costruzione

Zona B - Residenziale (Stralcio F3-F4-F5-F-6): è destinata ad insediamenti residenziali, le tipologie previste si riferiscono alla categoria delle case plurifamiliari singole o aggregate a gruppi o schiera. In quest'area è consentita una nuova edificazione applicando i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiario: 1,009 mc/mq
- Altezza massima delle costruzioni: 7,50 mi
- Distacco minimo dai confini: 5,00 mi
- Distacco minimo dalle costruzioni: 12,00 mi
- Distacco minimo da Via di Frascati: 20,00 mi
- Distacco minimo da Via del Casalaccio: 5,00 mi
- E' obbligatoria la copertura a tetto con pendenza delle falde inclinate non superiore al 40%
- Sono ammessi abbaini e lucernari per l'illuminazione e l'aerazione dei sottotetti che saranno inabitabili con l'altezza massima di 2,20 mi ed adibiti a servizi, locali tecnici, lavatoi, stenditoi, soffitte
- Il rivestimento delle coperture sarà in coppi alla romana o tegole portoghesi con esclusione assoluta di materiali plastici o ferrosi
- I prospetti dei fabbricati saranno rifiniti preferibilmente con intonaco e tinteggiati con coloriture comprese nella famiglia dal "terra di siena naturale" al terra d'ombra"
- I serramenti esterni, esclusi quelli di ingresso ai garages, saranno in legno di qualsiasi essenza con persiane alla romana o sportelloni e comunque con l'esclusione di serrande avvolgibili in materiali plastici
- Saranno previsti parcheggi nella misura minima di 1 mq ogni 10 me di costruzione

Zona B - Residenziale (Stralcio F7): è destinata ad insediamenti residenziali, le tipologie previste si riferiscono alla categoria delle case plurifamiliari singole o aggregate a gruppi o schiera. In quest'area è consentita una nuova edificazione applicando i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiario: 0,593 mc/mq
- Altezza massima delle costruzioni: 7,50 mi
- Distacco minimo dai confini: 5,00 mi
- Distacco minimo dalle costruzioni: 12,00 mi
- Distacco minimo da Via di Frascati: 20,00 mi
- Distacco minimo da Via del Casalaccio: 5,00 mi
- E' obbligatoria la copertura a tetto con pendenza delle falde inclinate non superiore al 40%
- Sono ammessi abbaini e lucernari per l'illuminazione e l'aerazione dei sottotetti che saranno inabitabili con l'altezza massima di 2,20 mi ed adibiti a servizi, locali tecnici, lavatoi, stenditoi, soffitte
- Il rivestimento delle coperture sarà in coppi alla romana o tegole portoghesi con esclusione assoluta di materiali plastici o ferrosi

- I prospetti dei fabbricati saranno rifiniti preferibilmente con intonaco e tinteggiati con coloriture comprese nella famiglia dal "terra di siena naturale" al terra d'ombra"
- I serramenti esterni, esclusi quelli di ingresso ai garages, saranno in legno di qualsiasi essenza con persiane alla romana o sportelloni e comunque con l'esclusione di serrande avvolgibili in materiali plastici
- Saranno previsti parcheggi nella misura minima di 1 mq ogni 10 me di costruzione

Zona B - Residenziale (Stralcio F9): è destinata ad insediamenti residenziali, le tipologie previste si riferiscono alla categoria delle case plurifamiliari singole o aggregate a gruppi o schiera. In quest'area è consentita una nuova edificazione applicando i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiario: 0,396 mc/mq
- Altezza massima delle costruzioni: 7,50 mi
- Distacco minimo dai confini: 5,00 mi
- Distacco minimo dalle costruzioni: 12,00 mi
- Distacco minimo da Via di Frascati: 20,00 mi
- Distacco minimo da Via del Casalaccio: 5,00 mi
- E' obbligatoria la copertura a tetto con pendenza delle falde inclinate non superiore al 40%
- Sono ammessi abbaini e lucernari per l'illuminazione e l'aerazione dei sottotetti che saranno inabitabili con l'altezza massima di 2,20 mi ed adibiti a servizi, locali tecnici, lavatoi, stenditoi, soffitte
- Il rivestimento delle coperture sarà in coppi alla romana o tegole portoghesi con esclusione assoluta di materiali plastici o ferrosi
- I prospetti dei fabbricati saranno rifiniti preferibilmente con intonaco e tinteggiati con coloriture comprese nella famiglia dal "terra di siena naturale" al terra d'ombra"
- I serramenti esterni, esclusi quelli di ingresso ai garages, saranno in legno di qualsiasi essenza con persiane alla romana o sportelloni e comunque con l'esclusione di serrande avvolgibili in materiali plastici
- Saranno previsti parcheggi nella misura minima di 1 mq ogni 10 me di costruzione

Zona VP - Verde Pubblico: sarà realizzato un parco attrezzato con percorsi pedonali e piccole attrezzature per il tempo libero e la sosta adagiati sull'andamento orografico del terreno. Tutte le attrezzature di servizio saranno realizzate in legno di castagno. In quest'area è previsto il mantenimento delle alberature esistenti e, nel caso di necessità di eliminare alcuni esemplari, si prevede la messa a dimora di 5 nuove essenze da scegliere tra quelle previste nella Tabella Fitologica del PTP Ambito Territoriale n. 9 Castelli Romani.

Zona P - Parcheggi: aree destinate a parcheggio ad uso pubblico e saranno realizzate utilizzando ove possibile terreni compattati ecologici in analogia con le pavimentazioni stradali, saranno dotate di banchina pedonale e da tutta la segnaletica verticale ed orizzontale necessaria.

7 Attuazione del Programma di Recupero Urbano approvato

Il Programma di Recupero Urbano è in fase avanzata di realizzazione, infatti, successivamente all'approvazione definitiva con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 43 del 24.09.2002 pubblicato sul B.U.R. Lazio n. 30 del 30.10.2002 è stata sottoscritta in data 27.07.2007 la Convenzione Urbanistica e sono stati rilasciati i Permessi di Costruire dei singoli stralci funzionali che costituiscono l'intero intervento come risulta nelle seguente tabella ove viene altresì individuato lo stato di avanzamento dei lavori in termini percentuali:

Stralcio	Destinazione	PdC n.	del	%
OU	Opere Urbanizzazione	48	14.12.2007	70%
A	Centro Parrocchiale	-	-	0%
B	Edificio Scolastico	49	14.12.2007	100%

C	Albergo	10	24.04.2008	0%
D	Residence	50	14.12.2007	100%
E	Centro Commerciale	51	14.12.2007	100%
F1	Residenza	9	24.04.2008	100%
F3	Residenza	52	14.12.2007	90%
F4	Residenza	53	14.12.2007	90%
F5	Residenza	54	14.12.2007	90%
F6	Residenza	55	14.12.2007	90%
F7	Residenza	56	14.12.2007	0%
F9	Residenza	16	27.05.2008	100%

8 Variante al PRU approvato: contenuti generali

Successivamente all'inizio dei lavori per l'attuazione del PRU sono emerse nuove esigenze da parte dell'amministrazione comunale e del Consorzio che possono in breve essere sintetizzate come nel seguito:

- a) L'amministrazione comunale, rilevando una sopravvenuta carenza strutturale sul proprio territorio, ha manifestato la necessità di ampliare l'erigendo edificio scolastico, originariamente destinato ad accogliere una sezione materna ed una elementare, per sopperire alla pressante richiesta di una sezione della scuola media nonché di realizzare un piccolo edificio autonomo al servizio delle attività di quartiere ed un depuratore al servizio dell'intero comprensorio per sopperire alla, seppur transitoria, carenza recettiva del Depuratore di Grottaferrata ove convergono i reflui della porzione meridionale del territorio comunale di Rocca di Papa;
- b) Il Consorzio, rappresentando le esigenze dei Padri Passionisti, ha manifestato l'esigenza di realizzare un Edificio Parrocchiale di dimensioni più contenute senza dovere sacrificare la volumetria assentita con l'approvazione del PRU, nel frattempo ceduta alla società Presti srl

La negoziazione tra la parte privata e quella pubblica è stata ratificata con gli Accordi procedurali approvati con le Delibere di Giunta Comunale n. 90 del 09.06.2009 e n. 70 del 03.06.2008 che rispettivamente prevedono:

A fronte della disponibilità del Consorzio ad assumere tutti gli oneri necessari alla realizzazione e cessione gratuita all'amministrazione:

- a) dell'ampliamento dell'edificio scolastico, già realizzato;
- b) della nuova costruzione di un piccolo edificio da destinare ad attività di quartiere;
- c) della realizzazione di un depuratore;

è stata deliberata la disponibilità dell'Amministrazione a concedere una rimodulazione della pianificazione attuativa in corso di realizzazione le cui modifiche sono nel seguito sinteticamente elencate:

- **Stralcio funzionale A:** rimodulazione dell'intervento, prevedendo il frazionamento dell'intervento in n. 3 stralci funzionali privati distinti, mantenendo inalterata la volumetria complessivamente prevista dal vigente PRU. Sulla stessa area è stato altresì previsto collocarsi un piccolo edificio pubblico destinato alla attività di quartiere;
 - A1 : Centro parrocchiale
 - A2: Edificio commerciale
 - A3: Edificio Pubblico
 - A4: Servizi religiosi (convento dei Padri Passionisti)
- **Stralcio funzionale B: variante di Ampliamento all'edificio scolastico;**
- **Stralcio funzionale C:** modifica della destinazione urbanistica dell'area da turistico-ricettivo a residenziale mantenendo inalterata la volumetria prevista dal vigente PRU;
- **Viabilità pubblica**

- **Parcheggi:** spostamento del parcheggio dall'area in prossimità del Lotto F3 all'area su Via della Madonnella dovuto all'esigenza di aumentare la disponibilità di parcheggi a fruizione della scuola;
- **Impianto di depurazione:** Oggetto della variante al progetto delle Opere di urbanizzazione primaria, autorizzate con Del. di C.C. n. 68 del 6.05.2004, in adempimento a quanto stabilito in sede di Convenzione Urbanistica, art. 9 sottoscritta in data 27.07.2007. La nuova ipotesi di lottizzazione derivante dall'accordo procedimentale ha reso altresì opportuna una rivisitazione della viabilità di distribuzione interna del comparto che consente peraltro di agevolare l'accesso alle aree con destinazione pubblica.

Più in dettaglio:

STRALCIO FUNZIONALE B: Oggetto principale della variante è l'ampliamento e la modifica distributiva interna necessaria a predisporre l'edificio per accogliere anche una sezione della scuola media composta di tre classi nonché gli spazi ad essa accessori.

L'ampliamento previsto dal progetto si sviluppa nel prolungamento del corpo centrale già destinato a mensa e risulta compatibile con la volumetria ammissibile del Lotto in considerazione della rimodulazione dei calcoli dei volumi nel progetto precedentemente autorizzato.

La superficie coperta è di circa 1930 mq. Le massime dimensioni in pianta sono 48.00 m x 57.00 m. Il progetto di variante prevede la sostituzione dei locali seminterrati già destinati a sala polifunzionale con la mensa ed i suoi locali accessori, collegati funzionalmente al piano terreno da una scala nonché da un ascensore, nonché l'ampliamento del corpo centrale che è destinato ad accogliere n. 3 aule della scuola media.

L'edificio così modificato può accogliere una Scuola Materna per n. 3 sezioni (massimo 90 alunni), una Scuola Elementare per n. 2 cicli (massimo 125 alunni) ed Scuola Media per n. 1 sezione (massimo 75 alunni). L'edificio, concepito su un impianto simmetrico, è composto da un corpo a C aperto verso il parco pubblico attrezzato ed un corpo centrale collegato a quello principale attraverso tre bracci vetrati. L'accesso al fabbricato si trova su via dei Gelsomini, sul quale affaccia il prospetto principale dell'edificio. Una rimodellata superficie di rispetto verso la strada permette di avere, in aderenza alle quote stradali esistenti, un accesso pedonale e carrabile per il bus scolastico, ed un altro esclusivamente pedonale in asse con l'edificio.

Il complesso edilizio si sviluppa prevalentemente su di un unico livello fuori terra con copertura a falde inclinate poste a quote differenti, fatta eccezione di una parte che risulta invece interrata.

STRALCIO FUNZIONALE C: L'intervento in oggetto ricade nella vecchia area destinata a Servizi Alberghieri. Con lo scopo di rispondere ad una costante domanda di piccoli alloggi indipendenti, sono stati progettati 3 piccoli edifici residenziali, destinati ognuno a ospitare 10 unità abitative.

L'intervento edilizio immerso nel verde non prevede corpi interrati ed è servito da una comoda viabilità interna collegata sia a Via dei Gelsomini che a Via Frascati; verranno create due aree verdi e posti auto adiacenti alla viabilità interna.

Le caratteristiche costruttive prevedono struttura portante in cemento armato, coperture del tipo a falda con pendenza inferiore al 35%, tamponature esterne a cassetta di laterizi forati opportunamente isolati secondo la legge 311. La distribuzione interna degli alloggi prevede il rispetto degli standard minimi delle norme Igienico Sanitarie, ed in particolare è prevista la ventilazione artificiale forzata dei locali igienici privi di finestra e la dotazione di canna fumaria fino in copertura, per tutte le cucine e gli angoli cottura. E' inoltre prevista la conformità alle indicazioni della legge 13/89 e successive modificazioni riguardanti l'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'impianto di smaltimento delle acque prevede la realizzazione di due condotte separate: la tubazione delle acque nere verrà collegata alla rete afferente al depuratore Consortile mentre la

tubazione delle acque chiare verrà convogliata in apposito serbatoio e l'acqua raccolta sarà utilizzabile per l'innaffiamento delle aree verdi.

STRALCIO FUNZIONALE A1: Il Centro parrocchiale è composto sostanzialmente da due corpi edilizi di cui uno destinato alla Chiesa e l'altro destinato alla residenza del Parroco e ai Servizi parrocchiali. Il progetto della Chiesa è stato condiviso sia esteriormente che come distribuzione interna con i Padri Passionisti e prevede una pianta distributiva degli arredi conforme al Diritto Canonico. La chiesa sviluppa 500 mq di superficie ed è posizionata sopra il vecchio campo di calcio, collegata tramite ad un porticato coperto al corpo dedicato ai servizi ecclesiastici.

Alla Chiesa sarà possibile accedere tramite la nuova strada pubblica che collegherà Via dei Gelsomini a

Via Frascati. Le caratteristiche costruttive prevedono struttura portante in cemento armato e solaio a campata unica per la chiesa, tamponature esterne in poroton opportunamente isolato secondo le nuove disposizioni di legge, lucernai realizzati con vetrate artistiche.

STRALCIO FUNZIONALE A2: Il progetto prevede la realizzazione di un piccolo complesso commerciale servito da una sua viabilità interna, un ampio parcheggio e una viabilità pubblica che collegherà via dei Gelsomini a via Frascati.

Le caratteristiche costruttive prevedono struttura portante in cemento armato, tamponature esterne in poroton opportunamente isolato secondo le nuove disposizioni di legge, finiture superficiali tamponate con materiale ceramico finta pietra, infissi legno-alluminio ed ampio utilizzo di pietre caratteristiche dei Castelli Romani. Le coperture saranno realizzate ove possibile a giardini pensili.

I parcheggi saranno realizzati con pavimentazione tecnicamente denominata "verde attrezzato" e inoltre il centro commerciale verrà circondato ove possibile dagli ulivi già presenti nell'area dell'intervento.

STRALCIO FUNZIONALE A3: L'edificio destinato alle attività comunali, è progettato su due livelli di circa 50 mq a piano collegati da un corpo scala interno. L'edificio è corredato di un piccolo porticato e un terrazzo al primo piano.

L'edificio è servito da un suo parcheggio privato a cui si accede tramite una strada carrabile collegata alla nuova strada pubblica; parallelo alla strada insiste un vialetto alberato che consente l'accesso al parco e il collegamento pedonale con la realizzata scuola pubblica (Stralcio B).

STRALCIO FUNZIONALE A4: Servizi religiosi - Convento esistente dei Padri Passionisti

VIABILITÀ' PUBBLICA: La sede stradale di nuova costruzione (tratto che collega Via dei Gelsomini con Via di Frascati) avrà una sezione tipo della larghezza di 6,00 mi e sarà dotata di marciapiedi della larghezza minima di 1,50 mi. Le caratteristiche costruttive delle sedi stradali sono quelle tradizionali con massicciata da 25 cm, bynder da 7 cm e tappetino di usura da 3 cm,, mente i marciapiedi saranno pavimentati con masselli di cls prefabbricato rettangolare tipo Betonella Serie Corso con finitura bocciardata e colorazione tipo peperino, perimetrali da cigli in travertino delle dimensioni di 20 x 25 cm.

9 Variante al PRU approvato: verifiche urbanistiche

Si riportano di seguito le tabelle riassuntive della pianificazione urbanistica della Variante al P.R.U. oggetto della presente:

Destinazione urbanistica	Variante al P.R.U.	
	Superfici reali (mq)	Volumi (mc)
Residenziale completamente	27.165	18.436,14
Servizi religiosi	10.431	2.643,03

Servizi privati	21.807	13.029,24
Strade private	2.555	
Servizi scolastici	5.520	5.513,79
Edificio pubblico	390	300,30
Verde pubblico	25.527	
Parcheggi pubblici	3.918	
Strade pubbliche	8.294	
Strada comunale	1.665	
TOTALE	107.272	39.922,50

Nel seguito l'elenco degli stralci funzionali aggiornati con la Variante oggetto della presente:

Stralcio	Destinazione	Volume (mc)	Sip (mq)	Superficie Lotto (mq)
A1	Centro Parrocchiale	2.643,03	780,80	3.410,00
A2	Edificio Commerciale	3.294,40	941,26	11.792,00
A3	Edificio pubblico	300,30	100,10	390,00
A4	Convento Servizi Religiosi	esistente	esistente	7.021,00
B	Edificio Scolastico	5.513,79	2.451,61	5.520,00
C	Residenza	5.599,00	1.749,69	5.555,00
D	Casa di Riposo	4.692,85	1.466,52	3.090,00
E	Edificio Commerciale	5.041,99	1.440,57	6.925,00
F1	Residenza	1.973,98	1.565,00	1.890,00
F3	Residenza	1.973,98	1.595,58	
F4	Residenza	2.076,77	1.622,52	8.030,00
F5	Residenza	2.076,77	1.622,52	
F6	Residenza	1.973,98	1.595,58	
F7	Residenza	1.973,98	1.595,58	3.330,00
F9	Residenza	787,68	561,46	1.990,00
	TOTALE	39.922,50		

Il modesto incremento di volumetria rispetto al PRU approvato, pari a circa **943,33 mc**, è dovuto alla realizzazione del piccolo edificio (300.30 mc) da cedere all'Amministrazione Comunale così come previsto nella Delibera di Giunta Comunale n. 20 del 24.02.2009 punto i e al recupero della volumetria esistente (per 643,03 mc) di manufatti dismessi che verranno demoliti per la realizzazione del nuovo centro parrocchiale. La variante ipotizza la realizzazione, con oneri a completo carico del soggetto privato proponente, dell'ampliamento dell'edificio scolastico di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste nel progetto nonché la realizzazione di un piccolo edificio e la cessione gratuita all'amministrazione delle aree come nella tabella seguente:

Destinazioni	Superfici (mq)
Edificio scolastico	5.520
Edificio pubblico	390
Verde Pubblico e Attrezzato	25.527
Parcheggi	3.918
Viabilità pubblica	8.294
TOTALE	43.649

Il complesso dei pesi insediativi risulta pertanto pari a n. 230 Ab/eq (in luogo dei n. 160 Ab/eq del precedente) e le superfici a standards urbanistici pari a circa 29.445 mq (Verde pubblico e Parcheggi) (in luogo dei 31.917 mq del precedente) **che consentono di verificare comunque con saldo attivo i disposti minimi del D.M. 1444/68** come risulta dalle tabelle seguenti:

CALCOLO DEGLI STANDARDS URBANISTICI DM 1444/68								
DATI DI PROGETTO						STANDARDS MINIMI		
Sigla	Destinazione	Stralcio	S.L.P. (mq)	VOLUMI (mc)	AB/EQ	TOTALI	PARCHEGGI	VERDE
B	RESIDENZIALE	C	1.749,69	5.599,00	70	1.259,78	174,97	1.084,81
	RESIDENZIALE	F1	1.565,00	1.973,98	25	444,15	61,69	382,46
	RESIDENZIALE	F3	1.595,58	1.973,98	25	444,15	61,69	382,46
	RESIDENZIALE	F4	1.622,52	2.076,77	26	467,27	64,90	402,37
	RESIDENZIALE	F5	1.622,52	2.076,77	26	467,27	64,90	402,37
	RESIDENZIALE	F6	1.595,58	1.973,98	25	444,15	61,69	382,46

	RESIDENZIALE	F7	1.595,58	1.973,98	25	444,15	61,69	382,46
	RESIDENZIALE	F9	561,46	787,68	10	177,23	24,62	152,61
SP	EDIFICIO COMMERCIALE	A2	941,26	3.294,40	-	753,01	376,50	376,50
	CENTRO COMMERCIALE	E	1.440,57	5.041,99	-	1.152,45	576,23	576,23
	CASA RIPOSO	D	1.466,52	4.692,85	-	1.173,21	586,61	586,61
SR	CENTRO PARROCCHIALE	A1	780,80	2.643,03	-	624,64	312,32	312,32
SC	EDIFICIO SCOLASTICO	B	2.451,67	5.513,79	-	1.960,34	980,67	980,67
	EDIFICIO PUBBLICO	A3	100,10	300,30	-	80,08	40,04	40,04
TOTALE			39.922,50	230		9.892,86	3.448,49	6.444,37

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

STANDARD DI PROGETTO				Verifica	STANDARDS MINIMI		
	TOTALI	PARCHEGGI	VERDE		TOTALI	PARCHEGGI	VERDE
V	PARCO PUBBLICO		25.527,00	>			6.444,37
P	PARCHEGGIO PUBBLICO		3.918,00	>		3.448,49	
TOTALI		29.445,00		>	9.892,86		

10 Compatibilità del PRU con il PTP - PTPR e con gli strumenti urbanistici

L'intervento previsto si attiene alla stretta osservanza delle indicazioni del Piano Territoriale Paesistico (PTP) n. 9 e del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) prevedendo interventi di trasformazione del territorio solo in aree con tutela di tipo RP2 del PTP (aree sature e di completamento) e in zone definite dal PTPR come Paesaggio degli Insediamenti Urbani e Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione, la cui normativa consente gli interventi proposti.

11 Le opere di urbanizzazione primaria

Le opere di Urbanizzazione primaria da realizzare a completo scomputo degli Oneri Concessori corrispondenti agli interventi edilizi privati sono costituite dalla Rete Stradale e Parcheggi, dalla Rete Fognaria, Idrica, Elettrica e di Illuminazione, Telefonica.

11.1 Rete stradale e parcheggi

L'area di intervento si sviluppa in località Casalaccio, in prossimità del confine del territorio comunale di Rocca di Papa con quello di Grottaferrata e si estende con una sagoma planimetrica assimilabile ad una losanga delimitata perimetralmente dalla viabilità principale definita tra la S.S. 214 Via Frascati e la strada Comunale Via dei Gelsomini (già Via del Casalaccio).

Gli interventi ipotizzati nel progetto di variante prevedono la realizzazione di una viabilità pubblica interna che collega Via dei Gelsomini con Via di Frascati che consente l'accesso al centro parrocchiale (Stralcio funzionale A1) e agli altri interventi nella porzione meridionale del comprensorio previsti dal progetto. Inoltre, per aumentare la disponibilità di parcheggi per l'edificio scolastico, è previsto lo spostamento del parcheggio dall'area in corrispondenza del lotto F3 all'area su Via della Madonnella.

Rispetto al progetto approvato, aumentano le superfici destinate a Parcheggio Pubblico che risultano complessivamente pari a circa 3918 mq e sono distribuite in localizzazioni diverse in modo da servire i vari lotti fondiari del comprensorio ed il Parco pubblico.

11.2 Rete fognaria

Per quanto attiene la rete fognaria l'intervento risulta classificabile come di completamento giacché il comprensorio risulta per gran parte servito da un rete fognaria di caratteristiche adeguate.

La zona Nord Occidentale del comprensorio risulta servita da una rete interna esistente già funzionante ed allacciata alla rete pubblica del Comune di Grottaferrata nonché dalla rete comunale esistente su Via Frascati.

La porzione meridionale del Comprensorio, ove peraltro si concentra la maggior consistenza volumetrica dell'intervento, che si estende fino alla confluenza tra Via dei Gelsomini e Via Frascati, sarà invece servita dall'esistente rete su Via Frascati e dal completamento della rete esistente su Via dei Gelsomini che sarà prolungata dall'attuale pozzetto localizzato pressoché in corrispondenza dell'Edificio Scolastico fino al termine meridionale della strada, garantendo gli allacci di tutti gli insediamenti previsti.

11.3 Rete idrica

Il comprensorio risulta già servito dalla rete idrica pubblica lungo le sedi stradali che perimetrano l'area di intervento ovvero Via di Frascati e Via dei Gelsomini.

Le reti esistenti hanno caratteristiche di portata e pressione sufficienti ad assorbire il nuovo insediamento. Non sono stati previsti tratti distributivi interni al comprensorio in quanto tutti gli interventi privati hanno facilità di accesso alle reti e provvederanno autonomamente ai singoli allacci.

11.4 Rete elettrica e illuminazione pubblica

Il comprensorio risulta già servito dalla rete elettrica pubblica lungo le sedi stradali che perimetrano l'area di intervento ovvero Via di Frascati e Via dei Gelsomini, nonché su Via della Madonella ove risulta localizzata una delle tre Cabine Elettriche di distribuzione.

E' prevista la realizzazione di una nuova rete elettrica per l'approvvigionamento della rete di illuminazione stradale, nel tratto di nuova costruzione da Via dei Gelsomini a Via Frascati e della rete di illuminazione del parco.

11.5 Rete telefonica

Il comprensorio risulta già servito dalla rete telefonica lungo le sedi stradali che perimetrano l'area di intervento ovvero Via di Frascati e Via dei Gelsomini.

Non sono stati previsti tratti distributivi interni al comprensorio in quanto tutti gli interventi privati hanno facilità di accesso alle reti e provvederanno autonomamente ai singoli allacci.

11.6 Rete gas

Il comprensorio risulta già servito dal metanodotto lungo la sede stradale Via di Frascati.

Non sono stati previsti tratti distributivi interni al comprensorio in quanto tutti gli interventi privati hanno facilità

di accesso alle reti e provvederanno autonomamente ai singoli allacci.

12 Il progetto del verde

Le aree destinate a Verde Pubblico, per un totale di 25.527 mq si articolano lungo una dorsale che attraversa tutta l'area di intervento proponendosi l'obiettivo di collegare funzionalmente tutte le destinazioni urbanistiche previste siano esse pubbliche che private e possono essere sostanzialmente divise in tre zone omogeneamente servite dalla viabilità principale e di distribuzione come anche dai parcheggi localizzati in corrispondenza dei diversi accessi. Una zona detta nord, è individuata appunto nella zona più alta del complesso dell'intervento, in cui prevarrà l'aspetto naturale, operando esclusivamente azioni di pulizia e sistemazione. In questa zona si demoliranno alcuni muri esistenti, si provvederà alla bonifica e pulizia dell'area attraverso il decespugliamento della vegetazione di tipo infestante e la rimozione dei materiali residui.

Una seconda zona, denominata "centrale" in stretta relazione con la terza - la zona sud - definisce il parco pubblico attrezzato.

La divisione del verde pubblico in diverse parti è dettata, oltre che dalla particolare configurazione urbanistica della zona e dalla orografia del terreno, dalla volontà di dotare il parco di facili accessi

possibilmente corredati da parcheggi pubblici privilegiando per gli spazi attrezzati le zone ove maggiore è la concentrazione di Servizi Pubblici o di interesse pubblico come l'Edificio Scolastico ed il Centro Parrocchiale. Tutto il parco pubblico sarà attraversato da sentieri pedonali pavimentati in terreno compattato ecologico e rifiniti con cigli in travertino. Tutti i percorsi, che raggiungeranno le diverse zone del parco, saranno dotati di illuminazione puntuale.

Al fine di unire le due parti nel parco, anche nella loro complessa configurazione, è stato previsto che l'attraversamento sia dotato di un percorso ginnico formato da una serie di attrezzi che ritarderà ulteriormente il passaggio all'interno di tutto il parco.

La notevole presenza di essenze arboree, non ha reso necessario la dimora di altre; non si prevede la eliminazione di nessuna pianta, solo lo spostamento - comunque di essenze non pregiate - di un numero limitato di alberi.

La zona centrale è definita da un accesso servita da un ampio parcheggio pubblico e si protende sostanzialmente in piano, parallelamente a Via dei Gelsomini, per una ampia superficie. In questa parte a "valle" si prevede la presenza di un'area attrezzata per il gioco dei bambini.

La particolare orografia del terreno, particolarmente accentuata nella porzione centrale del parco, che si presenta con una decisa pendenza da Via della Madonnella in direzione Nord occidentale, ha condotto verso la scelta progettuale di definire gli spazi secondo un articolarsi di superfici gradinate e "zattere" pressoché pianeggianti funzionali al superamento del consistente dislivello, con la minima movimentazione di terreno, ma anche a definire porzioni di superficie fruibili dagli ospiti del parco.

Tali superfici pressoché pianeggianti saranno sistemate a prato e collegate attraverso le gradinate verdi da rampe con pendenza mai superiore all'8%, e protette a valle da un parapetto in legno. Questa configurazione permette di legare tutte le quote di progetto ed esistenti in un unicum armonico. È prevista in prossimità della Scuola Pubblica, la possibilità di accesso diretto alle diverse quote sulla quale la stessa è impostata, al parco in zone pianeggianti e protette.

Il confine meridionale della zona centrale, su via della Madonnella, individua anche la cerniera tra la zona centrale e la zona sud del parco. Anche qui è prevista, all'interno del piano generale, la presenza di un parcheggio pubblico.

Gli accessi, nella parte alta della zona sud, si dispongono in corrispondenza di un altro parcheggio pubblico.

I due accessi confluiscono in una ampia zona sistemata a prato dalla quale, attraverso delle rampe che superano il notevole dislivello, ci si può incamminare attraverso un suggestivo percorso in leggera pendenza, ricco di essenze arboree, che termina in corrispondenza dell'altro accesso principale al parco localizzato in prossimità dell'Edificio Comunale.

Le aree sistemate a prato all'inglese saranno dotate di impianto di irrigazione alimentato da un pozzo esistente.

13 Fattibilità economica e analisi delle risorse

Il Programma si attua con risorse esclusivamente private e consente di collocare l'iniziativa in posizione di perfetta compatibilità con il tessuto socio economico dell'area e in termini di fattibilità economica si verifica una adeguata redistribuzione alla collettività, rappresentata dall'amministrazione pubblica, del valore aggiunto maturato dal privato proponente conseguentemente all'incremento delle rendite fondiari delle aree per effetto della pianificazione ipotizzata.

Come anzidetto, infatti, tutte le aree con destinazione pubblica e le opere di urbanizzazione realizzate saranno cedute gratuitamente all'amministrazione a scomputo degli oneri concessori dovuti. Nell'ambito delle suddette opere di urbanizzazione, l'attuazione della variante al PRU, prevede altresì, **a titolo di contributo straordinario**, la realizzazione dell'ampliamento dell'Edificio Scolastico nonché di un Edificio pubblico per l'Amministrazione.

Le modalità di cessione e realizzazione delle opere sono contenute nell'apposito schema di bozza di convenzione, che sarà sottoscritta tra le parti una volta perfezionato l'iter amministrativo di approvazione del Programma di Recupero Urbano di Variante.

Al fine di fornire tutti gli elementi necessari ad una puntuale verifica di fattibilità economica sono state nel seguito descritte analiticamente tutte le voci che concorrono a formare il quadro tecnico economico del Programma.

13.1 Cessione delle aree all'amministrazione

L'attuazione del PRU prevedeva la cessione gratuita all'amministrazione di tutte le aree con destinazione pubblica nonché l'esecuzione a scomputo degli oneri Concessori delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria previste nel progetto approvato.

Le aree pubbliche previste nel PRU sono quelle classificate urbanisticamente a Verde Pubblico, Parcheggi, Viabilità Pubblica e Servizi Pubblici ovvero quell'area destinata alla realizzazione di un Edificio Scolastico Polifunzionale. Tali aree risultano, per il PRU approvato, complessivamente di **42.111** mq suddivise rispettivamente come nella tabella allegata:

Destinazioni	Superfici (mq)
Edificio scolastico	5.520
Verde Pubblico e Attrezzato	28.062
Parcheggi	3.855
Viabilità pubblica	4.674
TOTALE	42.111

Il **progetto di Variante** prevede la cessione di aree all'Amministrazione Comunale di **43.649** mq, suddivise rispettivamente come nella seguente tabella:

Destinazioni	Superfici (mq)
Edificio scolastico (Stralcio B)	5.520
Edificio pubblico (Stralcio A3)	390
Verde Pubblico e Attrezzato	25.527
Parcheggi	3.918
Viabilità pubblica	8.294
TOTALE	43.649

13.2 PRU approvato: Opere di Urbanizzazione Ordinarie e Straordinarie

Il Programma, come già detto, prevede la realizzazione e la cessione a scomputo degli oneri concessori dovuti all'Amministrazione di tutte le Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria necessarie all'intero Consorzio.

In particolare saranno oggetto di scomputo dai relativi oneri concessori gli importi relativi alla realizzazione di:

- a) rete stradale;
- b) rete fognaria acque bianche e nere;
- c) rete di illuminazione pubblica;
- d) sistemazione degli spazi a verde pubblico e attrezzato;
- e) parcheggi pubblici

A titolo di **contributo straordinario**, il Programma prevedeva altresì la realizzazione di un nuovo edificio destinato ad accogliere una Scuola.

Tali opere, configurabili come opere di urbanizzazione secondaria, sono state realizzate a cura e spese del Consorzio proponente.

Le modalità di realizzazione e di cessione delle suddette opere, sono disciplinate dalla Convenzione Urbanistica (Impegnativa) Rep. n. 2413 del 27.07.2007.

Il tutto secondo il seguente Quadro Tecnico Economico:

QUADRO ECONOMICO - OPERE URBANIZZAZIONE ORDINARIE E STRAORDINARIE	
a) Opere di urbanizzazione primarie	
Importo lavori	479.880,55
b) Opere di urbanizzazione secondaria e straordinaria (edificio scolastico)	
Importo lavori	2.354.039,92
Totale impegno di spesa iva esclusa (a+b)	2.833.720,47
c) Calcolo Iva sull'impegno di spesa	
Iva 20% sui lavori (a+b)	566.784,09
d) Depuratore	
Garanzia esecuzione	100.000,00
Totale somme a disposizione (a+b+c+d)	3.500.704,56

13.3 Progetto di Variante: Opere di Urbanizzazione Ordinarie e Straordinarie

Il progetto di Variante, a fronte della nuova ipotesi di pianificazione attuativa dovuta alla rimodulazione dello Stralcio funzionale A e al cambio di destinazione d'uso dello Stralcio funzionale C da turistico-ricettivo a residenziale, prevede la realizzazione di una nuova strada pubblica con le relative reti fognarie e di illuminazione pubblica e la conseguente cessione all'Amministrazione delle opere realizzate. Inoltre, a seguito della disponibilità dell'Amministrazione a concedere una rimodulazione della pianificazione attuativa in corso di realizzazione, il Consorzio si è reso disponibile ad assumere tutti gli oneri necessari alla realizzazione e cessione gratuita, a titolo di **contributo straordinario**, dell'ampliamento dell'edificio scolastico, peraltro già completato, nonché della nuova costruzione di un piccolo edificio da destinare ad attività di quartiere.

Il quadro tecnico economico dei relativi interventi risulta dalle seguenti tabelle:

PROGETTO DI VARIANTE	
QUADRO ECONOMICO - OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA	
a) Opere di urbanizzazione a scomputo	
Importo lavori	681.602,52
Imprevisti 5% sull' importo dei lavori Costi della sicurezza	34.080,13
Totale Importo lavori	756.578,80
b) Spese Tecniche	
Progettazione e Direzione Lavori	35.125,52
Coordinamento per la sicurezza	6.948,70
Totale Spese tecniche	42.074,22
Totale impegno di spesa iva esclusa (a+b)	798.653,02
c) Calcolo Iva sull'impegno di spesa	
Iva 10% sui lavori (a)	75.657,88
Iva 21% su spese tecniche (b)	8.835,59
Cnaialp 4% su spese tecniche (b)	1.682,97
Totale Iva e Cnaialp	86.176,43
Totale somme a disposizione (a+b+c)	884.829,45
PROGETTO DI VARIANTE	
QUADRO ECONOMICO - AMPLIAMENTO EDIFICIO SCOLASTICO (COMPLETATO)	
a) Importo lavori	
Importo lavori	575.270,26
Imprevisti 5% sull' importo dei lavori Costi della sicurezza	28.763,51
Totale Importo lavori	621.291,88
b) Spese Tecniche	
Progettazione e Direzione Lavori	53.000,00
Coordinamento per la sicurezza	15.600,00
Totale Spese tecniche	68.600,00
Totale impegno di spesa iva esclusa (a+b)	689.891,88
c) Calcolo Iva sull'impegno di spesa	
Iva 10% sui lavori (a)	62.129,19

iva 20% su spese tecniche (b)	13.720,00
Cnaialp 2% su spese tecniche (b)	1.372,00
Totale Iva e Cnaialp	77.221,19
Totale somme a disposizione (a+b+c)	767.113,07
PROGETTO DI VARIANTE	
QUADRO ECONOMICO - NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO PUBBLICO ATTIVITÀ' DI QUARTIERE	
a) Importo lavori	
Importo lavori	123.177,67
Imprevisti 5% sud' importo dei lavori	6.158,88
Costi della sicurezza	3.695,33
Totale Importo lavori	133.031,88
b) Spese Tecniche	
Progettazione e Direzione Lavori	17.390,00
Coordinamento per la sicurezza	4.752,37
Totale Spese tecniche	22.142,37
Totale impegno di spesa iva esclusa (a+b)	155.174,25
c) Calcolo Iva sull'impegno di spesa	
Iva 10% sui lavori (a)	13.303,19
Iva 21% su spese tecniche (b)	4.649,90
Cnaialp 4% su spese tecniche (b)	885,69
Totale Iva e Cnaialp	18.838,78
Totale somme a disposizione (a+b+c)	174.013,03
PROGETTO DI VARIANTE	
QUADRO ECONOMICO RIASSUNTIVO OPERE URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO STRAORDINARIO	
a) Importo lavori Opere Urbanizzazione	
Importo lavori	681.602,52
Imprevisti 5% sull' importo dei lavori	34.080,13
Costi della sicurezza	40.896,15
Spese tecniche	42.074,22
Totale Impegno di spesa	798.653,02
b) Importo lavori Opere Straordinarie(Ampliamento Edificio scolastico-Edificio comunale)	
Importo lavori	698.447,93
Imprevisti 5% sull' importo dei lavori	34.922,40
Costi della sicurezza	20.953,44
Spese tecniche	90.742,37
Totale Impegno di spesa	845.066,13
c) Calcolo Iva sull'impegno di spesa	
Iva sui lavori (a)	151.090,26
Iva su spese tecniche (b)	27.205,48
Cnaialp su spese tecniche (b)	3.940,66
Totale Iva e Cnaialp	182.236,40
Totale somme a disposizione (a+b+c)	1.825.955,56

13.4 Struttura ed organizzazione del progetto di Variante del P.R.U.

Il presente progetto di Variante del Programma di Recupero Urbano è costituito dai seguenti elaborati:

N°	TAV.	IDENT.	N°	DESCRIZIONE TAVOLA
Progetto Urbanistico				
1	TAV.	UR V1	01	Inquadramento urbanistico
	TAV.	UR V1	02	Planimetria generale stato di fatto
	TAV.	UR V1	03	Zonizzazione
	TAV.	UR V1	04	Planovolumetrico esemplificativo
	TAV.	UR V1	05	Servizi pubblici o di interesse collettivo
	TAV.	UR V1	06	Viabilità e sezioni stradali
	TAV.	UR V1	07.1	Schema delle OO.UU: Rete fognaria e idrica
	TAV.	UR V1	07.2	Schema delle OO.UU: Rete elettrica e illuminazione
	TAV.	UR V1	08	Progetto delle aree a verde
	TAV.	UR V1	09	Aree da cedere al Comune
2	TAV.	UR V1	10	Individuazione cubature esistenti e terreni soggetti ad atto d'obbligo
	TAV.	UR V1	11.1	Tipi edilizi: Stralcio A1 - Centro Parrocchiale
	TAV.	UR V1	11.2	Tipi edilizi: Stralcio A2 - Edificio Commerciale
	TAV.	UR V1	11.3	Tipi edilizi: Stralcio A3 - Edificio Pubblico
3	TAV.	UR V1	11.4	Tipi edilizi: Stralcio C - Complesso Residenziale
	TAV.	UR V1	12	Documentazione fotografica
4	TAV.	UR V1	13	Relazione generale

5	TAV.	UR V1	14	SIP - Studio Inserimento Paesistico
6	TAV.	UR V1	15	Norme Tecniche di Attuazione
7	TAV.	UR V1	16	Schema di Impegnativa (Bozza di Convenzione)
8	TAV.	UR V1	17	Allegati
Progetto Opere di Urbanizzazione				
9	TAV.	UR V1	19	Relazione opere di urbanizzazione
10	TAV.	UR V1	20	Computo metrico estimativo
11	TAV.	UR V1	21	Computo metrico estimativo - integrazione
12	TAV.	UR V1	22	Capitolato speciale D'appalto

13.5 CONCLUSIONI

Dalla verifica delle tabelle riportate e dalla variante richiesta si deduce che l'intervento richiesto **non rientra nelle casistiche** dell' Art. 6 (Varianti al programma.) della L.R. 26 Giugno 1997, n. 22 modificata ed integrata della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21, Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione.

Nella fase di realizzazione degli interventi, non costituiscono variante al programma integrato le modifiche dei progetti esecutivi nei casi di seguito elencati:

a) mutamento delle destinazioni d'uso che non comporti diminuzione nella dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico prevista dal programma integrato, e sia contenuto, per ogni singola funzione prevista dal programma, entro il limite massimo del 10 per cento;

b) modifiche all'altezza degli edifici in misura non superiore a metri 1,00 purché senza variazione del numero dei piani e nel rispetto delle norme relative alle distanze degli edifici dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà;

c) non mutamento delle caratteristiche degli interventi previsti dai programmi in relazione alla classificazione di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

d) modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche dell'intervento nel suo complesso;

d bis) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;

La stessa legge stabilisce all' Art. 7 (Programmi di recupero urbano.)

1. Le disposizioni contenute nella presente legge si applicano anche ai programmi di recupero urbano definiti dall'articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398 convertito con modificazioni nella legge 4 dicembre 1993, n. 493.

1 bis. Le modifiche ai programmi di cui al comma 1, approvati con la procedura dell'accordo di programma che non incidono sul perimetro di zona di PRG, sulla volumetria massima consentita, nonché sul rapporto tra l'edificazione residenziale e non residenziale, sono autorizzate dal responsabile dell'ufficio procedente, sentito il collegio di vigilanza, nei casi in cui i piani attuativi sono stati oggetto di approvazione con le procedure dell'accordo di programma.

A tal fine visto che la variante in oggetto incide, sulla volumetria massima consentita, nonché sul rapporto tra l'edificazione residenziale e non residenziale, questo ufficio ritiene non idoneo il ricorso all'art. 6 della legge regionale n°22/97 e s.m.e.i. in quanto trattasi di variante sostanziale al P.R.U.. Pertanto è necessario che l'Amministrazione Comunale, qualora ritenga meritevole di accoglienza la proposta, ne valuti il contenuto e si pronunci mediante deliberato del Consiglio Comunale.

Verifiche urbanistiche Variante presentata in data 07/08/2012 prof. 22268 .

Per quanto riguarda la Variante al PRU oggetto della presente si ha un modesto incremento di volumetria rispetto al PRU approvato, pari a circa **943,33 mc**, è dovuto alla realizzazione del piccolo edificio (300.30 mc) da cedere all'Amministrazione Comunale così come previsto nella Delibera di Giunta Comunale n. 20 del 24.02.2009 punto i e al recupero della volumetria esistente (per 643,03 mc) di manufatti dismessi che verranno demoliti per la realizzazione del nuovo centro parrocchiale.

Il complesso dei pesi insediativi risulta pertanto pari a n. 230 Ab/eq (in luogo dei n. 160 Ab/eq del precedente) e le superfici a standards urbanistici pari a circa 29.445 mq (Verde pubblico e Parcheggi) (in luogo dei 31.917 mq del precedente) **che consentono di verificare comunque con saldo attivo i disposti minimi del D.M. 1444/68** come risulta dalle tabelle seguenti:

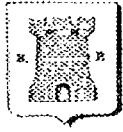
CALCOLO DEGLI STANDARDS URBANISTICI DM 1444/68								
DATI DI PROGETTO						STANDARDS MINIMI		
Sigla	Destinazione	Stralcio	S.L.P. (mq)	VOLUMI (mc)	AB/EQ	TOTALI	PARCHEGGI	VERDE
B	RESIDENZIALE	C	1.749,69	5.599,00	70	1.259,78	174,97	1.084,81
	RESIDENZIALE	F1	1.565,00	1.973,98	25	444,15	61,69	382,46
	RESIDENZIALE	F3	1.595,58	1.973,98	25	444,15	61,69	382,46
	RESIDENZIALE	F4	1.622,52	2.076,77	26	467,27	64,90	402,37
	RESIDENZIALE	F5	1.622,52	2.076,77	26	467,27	64,90	402,37
	RESIDENZIALE	F6	1.595,58	1.973,98	25	444,15	61,69	382,46
	RESIDENZIALE	F7	1.595,58	1.973,98	25	444,15	61,69	382,46
	RESIDENZIALE	F9	561,46	787,68	10	177,23	24,62	152,61
SP	EDIFICIO COMMERCIALE	A2	941,26	3.294,40	-	753,01	376,50	376,50
	CENTRO COMMERCIALE	E	1.440,57	5.041,99	-	1.152,45	576,23	576,23
	CASA RIPOSO	D	1.466,52	4.692,85	-	1.173,21	586,61	586,61
SR	CENTRO PARROCCHIALE	A1	780,80	2.643,03	-	624,64	312,32	312,32
SC	EDIFICIO SCOLASTICO	B	2.451,67	5.513,79	-	1.961,34	980,67	980,67
	EDIFICIO PUBBLICO	A3	100,10	300,30	-	80,08	40,04	40,04
TOTALE			39.922,50	230		9.892,86	3.448,49	6.444,37

STANDARD DI PROGETTO				Verifica	STANDARDS MINIMI		
	TOTALI	PARCHEGGI	VERDE		TOTALI	PARCHEGGI	VERDE
V PARCO PUBBLICO			25.527,00	>			6.444,37
P PARCHEGGIO PUBBLICO		3.918,00		>		3.448,49	
TOTALI	29.445,00			>	9.892,86		

Rocca di Papa il 19/12/2012

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Di Filippo Rocco





COMUNE DI ROCCA DI PAPA
PROVINCIA DI ROMA

Corso Costituente n° 26

C.A.P. 00040

Codice Fiscale 01238260580

Centralino (06) 9428611

Fax (06) 9499164

Partita IVA 0097547141004

Rocca di Papa il 24/12/2012

OGGETTO: Programma di Recupero Urbano "Consorzio Giardino degli Ulivi".

Progetto di Variante Urbanistica all'Accordo di Programma (DPGR Lazio n.430 del 24/09/2002).

**ANALISI DELLA CONGRUITÀ NEL RAPPORTO TRA INTERESSI PUBBLICI E PRIVATI DELLA
VARIANTE URBANISTICA ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER L'INTERVENTO
"CONSORZIO GIARDINO DEGLI ULIVI".**

Accordi procedurali per Stralcio C e Stralcio A

In data 08.09.2008 è stato sottoscritto tra il Comune di Rocca di Papa, la Provincia della
Presentazione di Maria SS. Dei Padri Passionisti, la Presti S.r.l. e il Consorzio Giardino degli Ulivi, un
accordo procedimentale (agli atti del comune con rep.2429 del 08/10/2008 e registrato a Frascati il
07.11.2008 al n.62 II Serie) in cui veniva rimodulato l'intervento dello stralcio funzionale A in due
distinti interventi per realizzare sul primo una nuova chiesa, avente superficie non inferiore a 500
mq. oltre accessori e sul secondo la restante volumetria dei servizi privati.

In data 24 febbraio 2009, il Comune di Rocca di Papa con Deliberazione della Giunta Comunale
n.22, a seguito della proposta avanzata dalla società PRESTI S.r.l. ed avallata dal Consorzio
"Giardino degli Ulivi", ha deliberato di procedere al cambio della destinazione d'uso della
volumetria afferente lo Stralcio funzionale C per complessivi metri cubi 5.585,98 da turistico -
ricettivo a residenziale. A fronte del cambio di destinazione menzionato la società PRESTI S.r.l. si è
impegnata sia di assumere tutti i costi inerenti l'ampliamento dell'edificio scolastico sia la
realizzazione di un locale multifunzionale all'interno del corpo di fabbrica localizzato nell'ambito
dell'area "A2" (Area destinata a servizi privati), così come meglio specificato nell'Accordo
Procedimentale del 08.10.2008.

Valore intrinseco delle aree dei singoli stralci

Gli interventi previsti dal progetto originario, di cui alla convenzione del 27.07.2007, per i due stralci
A e C prevedono la realizzazione di volumetrie che insistono su aree di proprietà privata e, in
quanto tali, oggetto di possibili negoziazioni ed alienazioni, e ciò prescindendo dalla loro

destinazione d'uso. Ne discende che inevitabilmente debba associarsi alla consistenza delle aree anche il relativo valore commerciale.

In particolare la volumetria originaria afferente lo stralcio A nasceva dalla volontà dei Padri Passionisti, originari proprietari di tutta l'area, di adeguare le proprie strutture alla cresciute esigenze pastorali del contesto residenziale limitrofo, nonché alla prevedibili esigenze legate al Giubileo del 2000. Trascorso detto evento, riscontrate le mutate condizioni sia dei tempi di approvazione del progetto urbanistico (che portarono alla nota stipula della convenzione del 27.07.2007), che delle difficoltà di natura economica attraversate dalle congregazioni religiose, anche derivanti dalla carenza di vocazioni, i Padri Passionisti cedettero nel giugno 2007 alla Presti S.r.l. parte dell'area di proprietà con i relativi diritti edificatori, di fatto indirizzando così la destinazione e l'utilizzazione commerciale di almeno parte delle volumetrie assentite.

Sull'area classificata come "Servizi Comuni Religiosi", era prevista la realizzazione di un "Centro Parrocchiale", con distribuzione delle superfici in tre distinte destinazioni d'uso:

- a) Volumi per la celebrazione per un'area di mq. 789,48 (mc. 3.947,39);
- b) Aule destinate al Ministero Pastorale per mq. 172,29 (mc. 740,84);
- c) Stanze a Foresteria per mq. 390,38 (mc.1.249,21).

Valore commerciale delle volumetrie interessate dalla variante urbanistica

Al fine di poter confrontare anche in termini di congruità economica le modifiche introdotte dalla variante urbanistica rispetto al progetto di cui alla richiamata convenzione del 27.07.2007, è indispensabile richiamarsi alle quotazioni unitarie attuali e a tal fine sono state assunte le quotazioni immobiliari OMI, edite dall'Agenzia del Territorio nel primo semestre 2012, per il comune, zona interessata e destinazione.

In particolare sono stati assunti i valori medi relativi alle destinazioni residenziale, terziario e commerciale così come riportati nelle schede allegate alla presente trattazione.

Valore delle opere di "interesse privato" a vantaggio degli operatori del Consorzio

La variante urbanistica propone la modifica di due stralci funzionali così come previsti dall'accordo di programma sottoscritto: lo stralcio A che da "Servizi Comuni Religiosi" che si articolerà di fatto in tre stralci funzionali privati distinti (A1 "Centro parrocchiale", A2 "Edificio commerciale", A3 "Edificio pubblico") e lo stralcio C che da Servizi Alberghieri avrà destinazione residenziale, per stabilirne i relativi valore sono state compiute le seguenti considerazioni:

a) **Stralci funzionali A1 (Servizi religiosi con Centro Parrocchiale)**

per lo stralcio funzionale A1, così come per l'originario stralcio A, mantenendo entrambi la medesima destinazione a "Centro parrocchiale", sono stati adottati i seguenti valori unitari:

- per le aree riservate alla Celebrazione - Ministero pastorale e Foresteria (Chiesa) il valore unitario a metro quadrato indicato per le destinazioni del terziario diminuito del 40%;

L'assunzione di detti valori risiede nel fatto che, pur mantenendo dette volumetrie una vocazione di chiaro interesse collettivo e che quindi ne limita una immediata commercializzazione, si debba riconoscere che trattasi di edificio privato e quindi suscettibile di possibili parziali trasformazioni ed alienazioni a terzi.

b) **Stralcio funzionale A2 (Edificio commerciale)**

Per detto stralcio si è assunta la valutazione dell'Osservatorio OMI per la destinazione commerciale. Quanto alla consistenza, la volumetria indicata nel progetto di variante urbanistica, sviluppa una cubatura pari a mc. 3.294,40 per una superficie complessiva di mq. 1.000,00.

Stralcio funzionale C

Per lo stralcio funzionale C sono stati assunti i valori che l'Osservatorio OMI che assegna alle destinazioni d'uso residenziale e le superfici coerenti con le consistenze degli impianti progettuali.

Le valutazioni di ogni stralcio interessato consentono pertanto di determinare l'importo del Valore delle opere di "interesse pubblico" a vantaggio della P.A.

L'analisi della congruità del rapporto tra interessi pubblici e interessi privati passa attraverso l'analisi delle opere pubbliche proposte dalla variante urbanistica.

In dettaglio le opere possono essere qui ricondotte a :

- a) Ampliamento dello Stralcio Funzionale B "Edificio Scolastico"
- b) Stralcio funzionale A3 "Edificio pubblico"
- c) Aree da cedere alla Pubblica Amministrazione

a) Ampliamento dello Stralcio Funzionale B "Edificio Scolastico"

L'edificio scolastico è stato oggetto di un ampliamento con relativa modifica distributiva interna necessaria per accogliere anche una sezione della scuola media composta di tre classi, nonché degli spazi ad essa accessori. L'intervento, completamente realizzato atteso che la scuola è già stata consegnata alla P.A., ha comportato una spesa sostenuta pari a € 689.891,88 oltre IVA e per quel che conta ai fini della presente valutazione, un incremento della superficie utile complessivo di mq. 721,08.

Onde poter correttamente comparare le valutazioni immobiliari determinate in capo agli operatori per le modifiche oggetto della variante urbanistica, si è quindi proceduto a valutare i maggiori metri quadrati derivanti dalla variante assegnando il valore a metro quadrato che le quotazioni OMI assegnano alle destinazioni del terziario, anche perché l'edificio è stato acquisito al patrimonio comunale incrementandone, di fatto, il relativo valore. Risulta pertanto congruo determinare in complessivi € 1.838.754,00 il valore immobiliare dell'incremento, reso ancor più valido attese alcune maggiori opere che la P.A. ha richiesto ed ottenuto nel corso della costruzione, ancorché non contemplate dall'originario progetto e da quello di variante, pannelli fotovoltaici e rampa di accesso al piano seminterrato, etc.) per un importo di circa € 110.000,00 oltre I.V.A..

b) Stralcio funzionale A3 "Edificio pubblico"

Tale edificio risulta destinato alle attività comunali è articolato su due livelli di circa 50 mq. ciascuno collegati con una scala interna e corredato di un porticato ed un terrazzo al piano primo.

L'edificio ha un proprio parcheggio privato servito dalla strada privata di nuova realizzazione. Anche in questo caso si è assunto il valore immobiliare a metro quadrato indicato dall'Osservatorio OMI per le destinazioni del terziario (uffici) che ha consentito di determinare in

€ 255.255,00 il valore complessivo dell'edificio, al netto del valore del parcheggio pertinenziale.

c) Aree da cedere alla Pubblica Amministrazione

Il progetto di variante prevede maggiori aree da cedere alla Pubblica Amministrazione tra le varie destinazioni a "Verde pubblico", "Parcheggi", "Servizi pubblici", "Strade pubbliche". Nello specifico dai mq. 42.111 del progetto di cui alla convenzione urbanistica, si passa ai mq. 43.649 del progetto di variante, apportando un incremento di mq. 1.538,00.

Ai fini della presente valutazione, occorre quindi tener presente che tali mq. 1.538,00 vengono sottratti alla disponibilità dei sedimi fondiari privati per essere messi a disposizione della P.A..

Si è pertanto assunto quale valore commerciale pari ad € 30,00 a metro quadrato, la predetta assunzione può quindi essere complessivamente valutata in € 46.140,00.

Congruità complessiva ante e post variante degli interessi pubblici e privati

Quanto precedentemente esposto può essere riassunto nella tabella qui di seguito riportata :

Opere oggetto di valutazione	Ante variante				Differenza	Differenza
	Superficie lorda	Quotazione OMI -	Valore totale	Differenza		
	mq.	€/mq.	€	€		
Valutazione opere Privati ante variante						
STRALCIO A Superfici Celebrazione (Chiesa)	647,36	2.550,00 x 0.60 1.530,00	990.460,80			
STRALCIO A Ministero Pastorale – Foresteria ecc.	1.378,70	2.550,00 x 0.60 1.530,00	2.109.411,00			
Residenze Stralci F1-F2-F3-F4-F5-F6-F9	5.377,94	2.600,00	13.982.644,00			
servizi	2.389,64	1.675,00	3.823.424,00			
Albergo Stralcio C	1.603,61	2.550,00	4.089.205,50			
Garage interrato	742,00	1.600,00	1.187.200,00			
Commerciale stralcio E	1.706,32	2.550,00	4.351.116,00			
servizi	869,25	1.600,00	1.390.800,00			
Casa per anziani stralcio D	1.466,52	2.550,00	3.739.626,00			
servizi	515,20	1.600,00	824.432,00			
		Totale	36.488.318,80			
Valutazione opere Pubbliche ante variante						
Edificio Scolastico stralcio B	1.732,44	2.550,00	4.417.722,00			
Opere urbanizzazione primarie e secondarie realizzate Euro 793.557,96			793.557,96			
Aree da cedere alla P.A.	42.111	30,00	1.263.330,00			
		Totale	6.474.609,96			18%

Opere oggetto di valutazione	post variante				
	Superficie lorda	Quotazione OMI -	Valore totale	Differenza	Differenza
	mq.	€/mq.	€	€	%
Valutazione opere Privati post variante					
STRALCIO A1 Superfici Celebrazione (Chiesa)	500,00	2.550,00 x 0,60 1.530,00	765.000,00		
STRALCIO A1 Ministero Pastorale – Foresteria ecc.	699,68	2.550,00 x 0,60 1.530,00	1.070.510,40		
Residenze Stralci F1-F2-F3-F4-F5-F6-F9	5.377,94	2.600,00	13.982.644,00		
servizi	2.389,64	1.675,00	3.823.424,00		
Stralcio C Residenziale	1.743,87	2.600,00	4.534.062,00		
Stralcio A2 Edificio commerciale	1.000,00	2.550,00	2.550.000,00		
Commerciale stralcio E	1.706,32	2.550,00	4.351.116,00		
servizi	869,25	1.600,00	1.390.800,00		
Casa per anziani stralcio D	1.466,52	2.550,00	3.739.626,00		
servizi	515,20	1.600,00	824.432,00		
		Totale	37.031.161,40	542.842,60	
Valutazione opere Pubbliche post variante					
Edificio Scolastico stralcio B	1.732,44	2.550,00	4.417.722,00		
Stralcio B Ampliamento scuola	721,08	2.550,00	1.838.754,00		
Opere urbanizzazione primarie e secondarie realizzate Euro 793.557,96			793.557,96		
Variante Opere urbanizzazione primarie e secondarie Euro 756.578,80			756.578,80		
Aree da cedere alla P.A.	42.111	30,00	1.263.330,00		
Differenza aree in cessione : mq.(43.649 - 42.111)= mq. 1.538	1.538	30,00	46.140,00		
Stralcio A3 Edificio pubblico	100,10	2.550,00	255.255,00		
		Totale	9.371.337,76	2.896.727,80	25%

Risulta di tutta evidenza il prevalere dell'interesse "pubblico" su quello "privato", con un vantaggio a favore della Pubblica Amministrazione quantificabile con una percentuale del 25% rispetto all'interesse privato, a fronte del vantaggio pubblico acquisito nell'originario accordo di programma pari al 18%.

Tutto ciò costituisce un evidente e consistente parametro per sottolineare il vantaggio in termini economici della proposta variante urbanistica, e ciò prescindendo dagli indubbi vantaggi di cui ne fruirebbe la collettività, la cui portata e valore è di gran lunga superiore a qualsiasi considerazione di tipo economico.

QUOTAZIONI AGENZIA DEL TERRITORIO

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROCCA DI PAPA

Fascia/zona: Suburbana/ESPANSIONE RESIDENZIALE

Codice di zona: E1
 Microzona catastale n.: 2
 Tipologia prevalente: Ville e Villini
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	2200	2900	L	13	17,5	L

Valore medio $2200 \times 2900 / 2 = 2.550$

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1

Provincia: ROMA
 Comune: ROCCA DI PAPA
 Fascia/zona: Suburbana/ESPANSIONE RESIDENZIALE
 Codice di zona: E1
 Microzona catastale n.: 2
 Tipologia prevalente: Ville e Villini
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	2200	2900	L	8,8	11,5	L

Valore medio $2200 \times 2900 / 2 = 2.550$

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1

Provincia: ROMA
 Comune: ROCCA DI PAPA
 Fascia/zona: Suburbana/ESPANSIONE RESIDENZIALE
 Codice di zona: E1
 Microzona catastale n.: 2
 Tipologia prevalente: Ville e Villini
 Destinazione: Residenziale

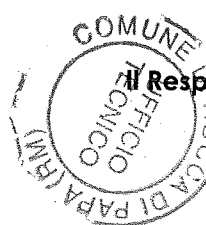
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2100	2800	L	7,5	10	L
Box	NORMALE	1450	1900	L			
Ville e Villini	NORMALE	2200	3000	L	8,5	11,5	L

Valore medio $2200 \times 3000 / 2 = 2.600$

Rocca di Papa il 24/12/2012

Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici

Arch. Paolo Terribili



Il Responsabile del Settore Urbanistica

Geom. Rocco Di Filippo

Allegato alla Delibera di
G.M./C.C. n° 02 del 9/1/2013



Allegato

"C"

COMUNE DI ROCCA DI PAPA PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO 'GIAR-

DINO DEGLI ULIVI' PROGETTO DI VARIANTE

SCHEMA DI CONVENZIONE

Tra il **Comune di Rocca di Papa** e il **Consorzio Giardino degli Ulivi**

per la urbanizzazione ed edificazione di terreni in Rocca di Papa;

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno del mese di in Rocca di Papa (RM) e
nella Casa

Comunale, innanzi a me Segretario Generale, abilitato

a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comu-

ne ai sensi della lettera del comma dell'art. della Legge interven-

gono, senza l'assistenza dei testimoni al quale, d'accordo fra loro e con il mio

consenso, dichiarano di rinunciare i componenti di cui della cui identità per-

sonale io Segretario sono certo: **da una parte:**

..... nato/a a il codice fiscale

..... responsabile del il quale, ai sensi dell'art

lett..... dello Statuto Comunale, dichiara di agire in nome, per con-

to e nell'esclusivo interesse del Comune di Rocca di Papa, codice fiscale

dall'altra parte:

..... , nato/a a , il codice fiscale, il

quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse del Consorzio

"Giardino degli Ulivi", con sede legale in Via n

..... autorizzato/a alla sottoscrizione della presente Convenzione

con Deliberazione del Consiglio Direttivo del Consorzio in data

- Con la Delibera di Giunta Comunale n. 90 del 09.06.2009 è stato approvato il progetto esecutivo relativo all'ampliamento dell'edificio scolastico inerente le Opere di Urbanizzazione Secondaria;
- In data 29.10.2009 è stata stipulata un'Appendice alla Convenzione sottoscritta in Rocca di Papa il 27.07.2007;
- il Consorzio Giardino degli Ulivi ha affidato all'Ing. Antonio Colleluori, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 15525, l'incarico di redigere il Progetto Urbanistico di Variante al Programma di Recupero Urbano di cui alla presente;
- il Progetto di Variante al Programma di Recupero Urbano si compone di una parte urbanistica e del progetto delle Opere di Urbanizzazione:
- Detto progetto, si compone dei seguenti elaborati:

N°	TAV.	IDENT.	N°	DESCRIZIONE TAVOLA
Progetto Urbanistico				
1	TAV.	UR V1	01	Inquadramento urbanistico
	TAV.	UR V1	02	Planimetria generale stato di fatto
	TAV.	UR V1	03	Zonizzazione
	TAV.	UR V1	04	Planovolumetrico esemplificativo
	TAV.	UR V1	05	Servizi pubblici o di interesse collettivo
	TAV.	UR V1	06	Viabilità e sezioni stradali
	TAV.	UR V1	07.1	Schema delle OO.UU: Rete fognaria e idrica
	TAV.	UR V1	07.2	Schema delle OO.UU: Rete elettrica e illuminazione
	TAV.	UR V1	08	Progetto delle aree a verde
	TAV.	UR V1	09	Aree da cedere al Comune
2	TAV.	UR V1	10	Individuazione cubature esistenti e terreni soggetti ad atto d'obbligo
	TAV.	UR V1	11.1	Tipi edilizi: Stralcio A1 - Centro Parrocchiale
	TAV.	UR V1	11.2	Tipi edilizi: Stralcio A2 - Edificio Commerciale
	TAV.	UR V1	11.3	Tipi edilizi: Stralcio A3 - Edificio Pubblico

	TAV.	UR V1	11.4	Tipi edilizi: Stralcio C - Complesso Residenziale
3	TAV.	UR V1	12	Documentazione fotografica
4	TAV.	UR V1	13	Relazione generale
5	TAV.	UR V1	14	SIP - Studio Inserimento Paesistico
6	TAV.	UR V1	15	Norme Tecniche di Attuazione
7	TAV.	UR V1	16	Schema di Impegnativa (Bozza di Convenzione)
8	TAV.	UR V1	17	Allegati
Progetto Opere di Urbanizzazione				
9	TAV.	UR V1	19	Relazione opere di urbanizzazione
10	TAV.	UR V1	20	Computo metrico estimativo
11	TAV.	UR V1	21	Computo metrico estimativo - integrazione
12	TAV.	UR V1	22	Capitolato speciale D'appalto

- Successivamente all'inizio dei lavori per l'attuazione del PRU sono emerse nuove esigenze da parte dell'amministrazione comunale e del Consorzio che possono in breve essere sintetizzate come nel seguito:
 - L'amministrazione comunale, rilevando una sopravvenuta carenza strutturale sul proprio territorio, ha manifestato la necessità di ampliare l'erigendo edificio scolastico, originariamente destinato ad accogliere una sezione materna ed una elementare, per sopperire alla pressante richiesta di una sezione della scuola media nonché di realizzare un piccolo edificio autonomo al servizio delle attività di quartiere ed un depuratore al servizio dell'intero comprensorio per sopperire alla, seppur transitoria, carenza recettiva del Depuratore di Grottaferrata ove convergono i reflui della porzione meridionale del territorio comunale di Rocca di Papa;
 - Il Consorzio, rappresentando le esigenze del PP passionisti, ha manifestato l'esigenza di realizzare un Edificio Parrocchiale di dimensioni più contenute senza dovere sacrificare la volumetria assenti-

ta con l'approvazione del PRU, nel frattempo ceduta alla società

Presti srl.

- In data 10/12/2010 prot. 34343, integrata in data 12/04/2011 prot. 9666 e successivamente integrata in data 07/08/2012 prot. 22268, il Consorzio Giardino degli Ulivi ha avanzato una richiesta di variante al Programma di Recupero Urbano "Consorzio Giardino degli Ulivi" DPGR Lazio n.430 del 24/09/2002;
- in data 19/07/20012, prot. 20710 , Il Consorzio Giardino degli ulivi, ha richiesto la proroga della convenzione urbanistica stipulata in data 27/07/2007 tra il comune di Rocca di Papa e il Consorzio Giardino degli Ulivi , registrata al repertorio della segreteria generale di Rocca di Papa al n° 2413 e registrata a Frascati il 31/07/2007 al n°460 sere I,;
- In data 27/07/2012 è scaduta la convenzione urbanistica stipulata in data 27/07/2007 tra il comune di Rocca di Papa e il Consorzio Giardino degli Ulivi , registrata al repertorio della segreteria generale di Rocca di Papa al n° 2413 e registrata a Frascati il 31/07/2007 al n°460 sere I;
- da parte dell'Amministrazione Comunale, con delibera di Giunta Comunale n°101 del 13/09/2012, è stato dato indirizzo di prorogare la convenzione urbanistica stipulata tra il comune di Rocca di Papa e il Consorzio Giardino degli Ulivi in data 27/07/2007 , registrata al repertorio della segreteria generale di Rocca di Papa al n° 2413 e registrata a Frascati il 31/07/2007 al n°460 sere I, fino al 27/07/2017, nonché di richiedere la cessione delle aree pubbliche entro 15 giorni dalla stipula del rinnovo della convenzione anzidetta e la realizzazione delle opere di urbanizzazione

mancanti; queste ultime da completare entro e non oltre un anno dalla stipula del rinnovo della predetta convenzione.

- L'Amministrazione Comunale, con delibera di Consiglio Comunale n°36 del 28/09/2012, ha stabilito di:

- Concedere il rinnovo della convenzione urbanistica stipulata tra il comune di Rocca di Papa e il Consorzio Giardino degli Ulivi in data 27/07/2007, registrata al repertorio della segreteria generale di Rocca di Papa al n° 2413 e registrata a Frascati il 31/07/2007 al n°460 sere I, con proroga fino al 27/07/2017.

- Richiedere la cessione gratuita al Comune di Rocca di Papa, con atti di trasferimento sottoscritti dai singoli consorziati proprietari, delle aree necessarie per la realizzazione delle attrezzature pubbliche, delle aree a parcheggio, delle aree per verde pubblico e delle aree destinate alla realizzazione di sedi stradali e marciapiedi, così come riportate e individuate negli elaborati del Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione del Programma di Recupero Urbano approvato con D.G. n.68/2004; il tutto entro 15 giorni dalla stipula del rinnovo della previgente convenzione urbanistica anzidetta.

- Definire il nuovo termine per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione sopra richiamata entro e non oltre un anno dalla sottoscrizione del rinnovo.

- in data 21/11/2012 è stata prorogata la convenzione urbanistica stipulata tra il comune di Rocca di Papa e il Consorzio Giardino degli Ulivi in data 27/07/2007, registrata al repertorio della segreteria generale di

Rocca di Papa al n° 2413 e registrata a Frascati il 31/07/2007 al n°460 serie I, fino al 27/07/2017.

- il collegio di Vigilanza, giusta convocazione del 03/12/2012 prot. 34936, si è riunito presso la sede della Regione Lazio in data 12/12/2012 per esaminare la richiesta avanzata in data 07/08/2012 prot. 22268 dal Consorzio Giardino degli Ulivi in merito alla variante urbanistica all'Accordo di Programma in oggetto consistente nella rimodulazione dello stralcio funzionale "A" (servizi religiosi) in n. 4 stralci così identificati:

- A1 : Centro parrocchiale;
- A2: Edificio commerciale;
- A3: Edificio Pubblico;
- A4: Servizi religiosi (convento dei Padri Passionisti);

e nella modifica della destinazione urbanistica da servizi privati (alberghiero con riferimento allo stralcio funzionale "C") in Residenziale mantenendo invariata la cubatura assentita ed è stato redatto apposito verbale;

- Con Delibera del Consiglio Comunale n..... del..... è stata adottata la variante al Programma di Recupero Urbano;

INTEGRALMENTE PREMESSO

Tra il Comune di ROCCA di PAPA, di seguito indicato come "COMUNE", e il "CONSORZIO GIARDINO DEGLI ULIVI", di seguito indicato come "CONSORZIO"

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART.1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della Convenzione.

La Convenzione ha per oggetto i rapporti e le reciproche obbligazioni tra Comune e il Consorzio in ordine all'attuazione della variante al Programma di Recupero Urbano come individuato dagli elaborati grafici e progettuali di cui all'elenco, che specificano i contenuti, i tempi e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In particolare, la presente convenzione è volta a definire:

- a) I contenuti del Programma di Recupero Urbano;
- b) le aree da cedere gratuitamente al Comune;
- c) le opere di urbanizzazione da realizzare;
- d) i tempi e le modalità di realizzazione
- e) il rilascio dei Permessi di costruire per gli interventi;

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate negli elaborati della variante al Programma di Recupero Urbano e non potranno essere modificate se non previo formale consenso del Comune.

ART.2 – CONTENUTI DEL PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

La variante al Programma di Recupero Urbano prevede la suddivisione di appezzamenti di terreno oggetto del Progetto di variante al programma di Recupero Urbano nelle seguenti zone:

- Area per verde pubblico;
- Area per servizi comuni;
- Area per servizi religiosi;
- Area destina a parcheggi;
- Area per attività residenziale;
- Area per attività non residenziale;

– Sedi stradali e marciapiedi.

Il programma prevede la realizzazione delle cubature dettagliatamente descritte nei progetti allegati all'accordo di programma in variante, nella consistenza volumetrica come in appresso: Tabella 1 - Dati urbanistici

Sigla	Destinazione	Stralcio	AREE PUBBLICHE		AREE PRIVATE		TOTALE	
			SUPERFICIE (mq)	VOLUMI (mc)	SUPERFICIE (mq)	VOLUMI (mc)	SUPERFICIE (mq)	VOLUMI (mc)
D	RESIDENZIALE	C			5.555,00	5.599,00	27.165,00	18.436,14
	RESIDENZIALE	F1			1.890,00	1.973,98		
	RESIDENZIALE	F3			8.030,00	1.973,98		
	RESIDENZIALE	F4				2.076,77		
	RESIDENZIALE	F5				2.076,77		
	RESIDENZIALE	F6				1.973,98		
	RESIDENZIALE	F7			3.330,00	1.973,98		
	RESIDENZIALE	F9			1.990,00	787,68		
	CONSERVAZIONE	-			6.370,00			
	SP	EDIFICIO COMMERCIALE	A2			11.792,00	3.294,40	21.807,00
CENTRO COMMERCIALE		E			6.925,00	5.041,99		
CASA RIPOSO		D			3.090,00	4.692,85		
SR	CENTRO PARROCCHIALE	A1	3.410,00	2.643,03			10.431,00	2.643,03
	CONVENTO PP ESISTENTE	A4	7.021,00					
SC	EDIFICIO SCOLASTICO	B	5.520,00	5.513,79			5.910,00	5.814,09
	EDIFICIO PUBBLICO	A3	390,00	300,30				
V	VERDE PUBBLICO	V1	74,00				25.527,00	
	VERDE PUBBLICO	V2	9.732,00					
	VERDE PUBBLICO	V3	11.006,00					
	VERDE PUBBLICO	V4	415,00					
	VERDE PUBBLICO	V5	4.300,00					
P	PARCHEGGIO	P1	500,00				3.918,00	
	PARCHEGGIO	P2	1.180,00					
	PARCHEGGIO	P3	240,00					
	PARCHEGGIO	P4	1.185,00					
	PARCHEGGIO	P5	750,00					
	PARCHEGGIO	P6	63,00					

s	STRADA PUBBLICA	S1	1.305,00				9.959,00	
	STRADA PUBBLICA	S3	1.230,00					
	STRADA PUBBLICA	S4	854,00					
	STRADA PUBBLICA	S5	4.550,00					
	STRADA PUBBLICA	S6	355,00					
	STRADA COMUNALE	Scom	1.065,00					
s	STRADA PRIVATA	S2	1.285,00				2.555,00	
	STRADA PRIVATA	S7	1.270,00					
TOTALE			58.300,00	8.457,12	48.972,00	31.465,38	107.272,00	39.922,50

ART.3 ATTI ED ELABORATI INTEGRATIVI

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione. Oltre alle premesse, costituiscono parte integrante della presente convenzione il Progetto di Variante al Programma di Recupero Urbano, gli atti dell'Amministrazione e i relativi accordi procedurali sottoscritti.

ART. 4 NOMINA DEL RAPPRESENTANTE

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune, relativi all'esecuzione della presente Convenzione, Il Consorzio nomina suo unico rappresentante il Sig..... comparente, il quale si obbliga, con il presente atto, ad assolvere l'incarico fino a quando non venga eventualmente sostituito, con apposito atto formale da altro legale rappresentante. La sostituzione dovrà, in ogni caso, essere notificata al Comune.

ART. 5 GARANZIA DELLA PROPRIETÀ

Il Consorzio, anche a mezzo del suindicato legale rappresentante, presta al Comune la più ampia garanzia per la piena proprietà degli immobili interessati dal Programma di Recupero Urbano, e ne assume in modo esplicito e formale, gli obblighi ed impegni previsti a proprio carico da questa convenzione per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo. Si dà atto che eventuali errori nel "Registro Catastale delle particelle" non pregiudicano la validità dei vincoli né il perimetro approvato.

ART. 6 AREE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE

Con la firma della presente Convenzione, il Consorzio si obbliga a cedere al Comune su sua richiesta, a titolo gratuito, le aree individuate nell'Elaborato UR VI 09: Aree da cedere, per una superficie complessiva di mq 43.649,00.

Suddette aree sono distinte tra:

Destinazioni	Superfici (mq)
Verde Pubblico	25.527,00
Parcheggi	3.918,00
Viabilità pubblica	8.294,00
Servizi pubblici	5.910,00
Totale aree da cedere	43.649,00

Le aree da cedere gratuitamente saranno più esattamente individuate mediante frazionamento catastale da effettuarsi a cura e spese del Consorzio e saranno trasferite libere da vincoli, pesi e ipoteche, mediante Atto Pubblico.

La cessione avverrà ad opere terminate, a semplice richiesta dell'Amministrazione. Più specificatamente in forza del presente accordo il Consorzio si obbliga, a richiesta del Comune, a cedere in favore di quest'ultimo per l'estensione indicata:

- a) la piena ed esclusiva proprietà di mq destinata a parcheggio, come da rappresentazione grafica;
- b) la piena ed esclusiva proprietà di mq circa destinati a viabilità carrabile e pedonale come individuato negli allegati elaborati grafici;
- c) la piena ed esclusiva proprietà di mq circa destinati a verde pubblico come individuato negli allegati elaborati grafici;

d) a piena ed esclusiva proprietà di mq circa destinati a servizi pubblici (edificio polifunzionale ed aree annesse) come individuato negli allegati elaborati grafici;

Con il passaggio di proprietà il Comune assume con riguardo a tutte le aree, ogni onere relativo.

ART.7 OPERE DI URBANIZZAZIONE DA ESEGUIRE

Il Consorzio, in attuazione del Programma di Recupero Urbano, nonché in conformità alle disposizioni particolari contenute nel presente atto, si impegna alla realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché delle opere previste come Contributo Straordinario di Urbanizzazione per l'attuazione del Programma con il solo computo degli oneri concessori relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il tutto in conformità dei progetti di cui alle premesse. La costruzione di tutte le opere anzidette dovrà essere effettuata a cura e spese del Consorzio con progettazione, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza, Collaudi Statici ed Amministrativi che saranno affidati a professionisti abilitati selezionati a proprio insindacabile giudizio e sotto l'alta sorveglianza degli organi comunali che avranno, pertanto, libero accesso al cantiere.

L'inizio di tali opere dovrà avvenire nei tempi concordati dalla presente Convenzione, la data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata all'Amministrazione a mezza raccomandata A.R. con preavviso di giorni dieci.

Le dette opere saranno soggette a Collaudo definitivo da eseguirsi a cura di un professionista incaricato a cura e spese del Consorzio e sotto l'alta sorveglianza del competente dirigente dell'ufficio tecnico comunale. Le operazioni di Collaudo avranno inizio entro e non oltre il termine di 60 gg dallo comu-

nicazione di ultimazione dei lavori e saranno completate entro i successivi 60 gg-

ART.8 – CESSIONE DELLE AREE

Con la firma della presente convenzione il CONSORZIO si impegna a cedere e, ove occorre, a far cedere gratuitamente al COMUNE, con atti di trasferimento sottoscritti dai singoli consorziati proprietari, le aree necessarie per la realizzazione delle attrezzature pubbliche, delle aree a parcheggio, delle aree per verde pubblico e per la realizzazione di sedi stradali e marciapiedi, così come riportate e individuate negli elaborati del Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione del Programma di Recupero Urbano approvato con, da intendersi qui integralmente riportata e trascritta;

Tali aree, dettagliatamente individuate nell'elaborati tecnici Piano Particolare Cessione Aree risultano così distribuite per destinazione :

- Verde Pubblico
- Strade e marciapiedi
- Parcheggi
- Edificio scolastico
- Edificio polifunzionale

La cessione gratuita delle aree avverrà a semplice richiesta del COMUNE in qualsiasi momento dovesse essere formulata, entro tre anni dal rilascio dei permessi di costruire per l'esecuzione dei singoli stralci funzionali privati e delle opere di urbanizzazione, e comunque entro e non oltre i termini di validità della presente Convenzione di cui al successivo art. 17.

L'atto pubblico di cessione delle aree dovrà in ogni caso essere stipulato e

sottoscritto dai consorziati proprietari delle aree entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione del Consorzio dell'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART.9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il CONSORZIO si obbliga a realizzare, assolvendo a proprie spese oneri ed onorari professionali, tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste per l'attuazione della variante al Programma di recupero secondo le indicazioni contenute negli elaborati del relativo progetto esecutivo approvato con delibera di n..... e negli allegati ed elaborati tecnici depositati presso il Comune, dettagliatamente descritti nell'allegato elenco.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che il Consorzio si obbliga a realizzare a sua cura e spese sono le seguenti:

Opere di Urbanizzazione primaria:

- la rete di adduzione e distribuzione idrica;
- la rete di adduzione e distribuzione dell'energia elettrica, telefonica e l'impianto di illuminazione della viabilità pubblica inerente il progetto e degli altri spazi destinati ad uso comune;
- le opere di fognatura per acque reflue e depurazione;
- la viabilità carrabile e pedonale e relativi marciapiedi;
- gli spazi pubblici destinati e sistemati a parcheggi;

Opere di Urbanizzazione secondaria:

- parco pubblico attrezzato e arredi urbani.

Opere di Urbanizzazione secondaria straordinaria:

- Ampliamento edificio scolastico;

- Edificio Polifunzionale;

Il contributo di costruzione relativo (Oneri Concessori afferenti Opere di Urbanizzazione primaria), corrispondente al costo complessivo di dette opere quantificato provvisoriamente in €(IVA compresa) come desunto dagli elaborati di progetto allegati alla presente convenzione non è dovuto all'Amministrazione comunale in quanto esse saranno completamente realizzate dal soggetto attuatore.

L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione degli interventi, provvisoriamente calcolato è così determinato:

- € per oneri di urbanizzazione primaria;

- €per oneri di urbanizzazione secondaria;

A fronte degli obblighi assunti con la sottoscrizione della presente, ed in considerazione che trattasi di un Programma di Recupero Urbano convenzionato, il Consorzio, o i suoi diretti aventi causa, saranno esonerati dalla corresponsione dei Contributi di Costruzione afferenti gli Oneri di Urbanizzazione Primaria e secondaria secondo quanto stabilito dal DPR 380/2001 per il rilascio dei Permessi di Costruire sui singoli stralci funzionali di cui è composto il Programma di Recupero Urbano.

Per quanto concerne gli oneri concessori relativi ai costi di costruzione relativi ai singoli stralci funzionali dovranno essere versati dai consorziati al Comune prima del rilascio dei singoli permessi per costruire in proporzione alla cubatura richiesta e con le modalità che stabilirà l'ufficio tecnico urbanistica.

ART. 10 – RETE DI ADDUZIONE E DISTRIBUZIONE IDRICA

Per quanto riguarda i servizi di adduzione e distribuzione idrica i lavori verranno eseguiti secondo quanto previsto nel Progetto Esecutivo in collabo-

razione con la società che gestisce il servizio.

ART. 11 – RETE DI ADDUZIONE E DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA PER USO PRIVATO E RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Per quanto riguarda i servizi di adduzione elettrica e la rete di illuminazione pubblica i lavori verranno eseguiti secondo quanto previsto nel Progetto Esecutivo in collaborazione con la società che gestisce il servizio.

ART. 12 – LE OPERE DI FOGNATURA PER ACQUE REFLUE

La rete di raccolta delle acque reflue, bianche e nere, sarà eseguita dal CONSORZIO secondo quanto previsto nel progetto esecutivo.

Il CONSORZIO, nel caso in cui l'ATO 2, al momento della richiesta di agibilità di uno qualsiasi degli Stralci Funzionali che compongono il P.R.U., non avesse ancora portato a termine i lavori concernenti il servizio idrico integrato, si obbliga a installare a proprie spese, oneri ed onorari professionali, un depuratore con idonee capacità di smaltimento per gli abitanti equivalenti previsti dall'attuazione del P.R.U. Il depuratore e l'annessa condotta di adduzione e induzione, dovranno essere localizzate nell'area che verrà individuata dall'amministrazione comunale e secondo le disposizioni dell'amministrazione stessa. La realizzazione di tale opera da parte del Consorzio è garantita da apposita ed autonoma polizza fidejussoria di cui al successivo art. 18.

ART.13 – RETE STRADALE E PARCHEGGI

Per quanto riguarda la realizzazione ed il completamento della Rete Stradale e dei Parcheggi, che comprende altresì la Viabilità Pedonale, i lavori verranno eseguiti secondo quanto previsto nel Progetto Esecutivo.

ART. 14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARLA CONTRIBUTO STRAORDI-

NARIO: EDIFICIO POLIFUNZIONALE E PERMESSI PER COSTRUIRE

Sono da considerarsi urbanizzazione secondaria connesse alla realizzazione del Programma di Recupero Urbano a titolo di contributo straordinario le seguenti opere:

1. Realizzazione ampliamento edificio scolastico

Il relativo contributo di costruzione relativo (Oneri Concessori afferenti Opere di Urbanizzazione secondaria) corrispondente al costo complessivo di dette opere quantificato in €..... (IVA compresa) come desunto dagli elaborati di progetto allegato alla presente convenzione non è dovuto all'Amministrazione comunale in quanto esse saranno completamente realizzate dal soggetto attuatore.

2. Realizzazione edificio pubblico

Il relativo contributo di costruzione relativo (Oneri Concessori afferenti Opere di Urbanizzazione secondaria) corrispondente al costo complessivo di dette opere quantificato provvisoriamente in €..... (IVA compresa) come desunto dagli elaborati di progetto allegato alla presente convenzione non è dovuto all'Amministrazione comunale in quanto esse saranno completamente realizzate dal soggetto attuatore.

Per quanto riguarda la realizzazione dell'edificio polifunzionale, corrispondente allo Stralcio Funzionale A3 della variante P.R.U, destinato ad accogliere le attività di quartiere, i lavori saranno eseguiti secondo quanto previsto nel Progetto Esecutivo.

L'edificio polifunzionale, che dovrà essere consegnato completamente rifinito ed arredato, verrà realizzato secondo i tempi di esecuzione di cui al successivo art. 16, il tutto come previsto nell'accordo procedimentale del

08/10/2008 giusta delibera di giunta comunale n°20 del 24/02/2009.

Il COMUNE, attraverso una commissione di collaudo, dovrà effettuare la verifica del rispetto del cronoprogramma stabilito. La verifica dovrà essere portata a termine, con esiti formalizzati per iscritto comunicati al CONSORZIO, entro e non oltre 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione dei lavori che sarà effettuata con raccomandata a/r da parte del Consorzio. Decorso inutilmente tale termine il cronoprogramma dovrà intendersi verificato e rispettato.

I Permessi di Costruire dei singoli Stralci funzionali che compongono il la variante al PRU, siano essi relativi sia ad opere pubbliche che private, verranno rilasciati entro e non oltre il termine di 30 gg dall'acquisizione delle necessarie autorizzazioni sovracomunali e del perfezionamento di tutti gli adempimenti e condizioni previste per legge e nella presente convenzione.

L'inizio dei Lavori dei Permessi di Costruire dei singoli Stralci Funzionali privati, dovrà avvenire comunque come per legge entro il termine di un anno dal rilascio.

Resta inteso che qualora non dovessero verificarsi le suddette condizioni i Permessi di Costruire relativi agli stralci funzionali di edilizia privata saranno sospesi fino al completo adempimento delle obbligazioni del Consorzio, salva la facoltà per il Comune di escutere la fidejussione di cui al successivo art.18.

ART. 15 - PARCO PUBBLICO ATTREZZATO E ARREDI URBANI

Per quanto concerne la realizzazione del Parco Pubblico Attrezzato e le opere di Arredo urbano i lavori verranno eseguiti secondo quanto previsto

nel Progetto Esecutivo .

ART. 16 - TEMPI DI ESECUZIONE

Il Consorzio si obbliga a realizzare le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria di cui al precedente art.14 contestualmente e secondo il seguente cronoprogramma:

1. Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria :

- a) L'inizio lavori dovrà avvenire entro 60 gg dal rilascio del relativo permesso di costruire;
- b) Entro 360 gg dall'inizio dei lavori dovranno essere completate tutte le canalizzazioni delle opere a rete, nonché le sedi stradali, i parcheggi e i marciapiedi con esclusione dei manti di finitura;

2. Opere di urbanizzazione Secondaria straordinaria Edificio Polifunzionale :

- a) L'inizio lavori dovrà avvenire entro 60 gg dal rilascio del relativo permesso di costruire;
- b) Entro 180 gg dal rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere realizzata la struttura in cemento armato dell'edificio;
- c) Entro 2 anni dal rilascio del Permesso di Costruire dovranno essere completati i lavori;

Le opere relative ai servizi elettrici, idrici, telefonici ecc. verranno realizzate previo accordo con gli Enti erogatori e con il Comune di Rocca di Papa.

Resta inteso che fin dalla sottoscrizione della presente potranno essere effettuati i sondaggi preventivi archeologici della variante all'Accordo di Programma di cui in Premessa per tutti gli Stralci Funzionali che compon-

gono detta variante PRU.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno comunque essere concluse entro i termini di validità della presente convenzione e prima della fine lavori dei singoli stralci funzionali privati che in difetto non potranno comunque ottenere il rilascio della certificazione di agibilità.

Tutte le opere dovranno essere realizzate in modo da minimizzare gli inconvenienti alla viabilità, alla popolazione residente.

ART. 17 - CESSIONE E COLLAUDO DELLE OPERE

Gli impianti e tutte le opere realizzate sulle aree precedentemente indicate si intenderanno acquisite dal Comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 934 e seg. del Cod. Civ. senza alcun onere per il Comune stesso.

Tali opere ed impianti rimarranno nella disponibilità del CONSORZIO sino alla data di emissione del certificato di Collaudo definitivo.

Il collaudo definitivo dovrà essere effettuato entro e non oltre i 3 mesi dal ricevimento della lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori. Il certificato di collaudo dovrà essere emesso dal COMUNE entro e non oltre 30 gg. (giorni) dalla data di fine collaudo con esito positivo.

Le opere e i manufatti di cui al presente articolo saranno consegnati al Comune con formale verbale di consegna, entro il termine di 30 gg dall'avvenuta emissione del certificato di collaudo e saranno acquisiti al patrimonio indisponibile del Comune.

In ogni caso il Consorzio, per le opere e i manufatti suindicati, è tenuto alla garanzia ed agli obblighi degli art. 1667,1668 e 1669 del Cod. Civile in favore del Comune.

ART. 18 – GARANZIA PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI

A garanzia degli obblighi assunti dal Consorzio in ordine alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria, e a garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal CONSORZIO con la presente convenzione e, salvo quanto successivamente stabilito, viene consegnata al rappresentante del COMUNE:

a. per opere di urbanizzazione primaria una fideiussione rilasciata dalla..... per l'importo complessivo di Euro (Iva compresa);

b. per opere di urbanizzazione secondaria e straordinaria, una fideiussione rilasciata dalla..... per l'importo complessivo di Euro (Iva compresa);

il tutto corrispondente al 100% dell'ammontare del valore delle opere di urbanizzazione a carico del Consorzio, come determinato dal computo metrico estimativo allegato al Progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione della variante al Programma di recupero Urbano relativo alle opere di Urbanizzazione.

c. Per la garanzia esclusiva dell'eventuale esecuzione del Depuratore di cui al precedente art. 12, una fideiussione rilasciata dalla..... per l'importo complessivo di Euro 100.000,00 (Iva compresa);

Le garanzie come sopra specificate vengono accettate dal COMUNE, sia per quanto attiene il contenuto, sia per quanto riguarda la idoneità della fideiussione, valida per l'intero periodo durante il quale il Consorzio dovrà adempiere a tutte le obbligazioni contrattuali relative al programma di recupero urbano di cui alla presente convenzione, scaduto il quale, in caso di i-

inadempimento del Consorzio, sarà in facoltà del Comune procedere all'escussione.

Il COMUNE esprimerà formale consenso per la riduzione proporzionale della garanzia in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione, e in particolare :

a) quanto alla riduzione, la stessa sarà pari al valore delle opere effettivamente realizzate che comunque non potrà essere inferiore al 50 % (cinquanta per cento) del totale delle opere da realizzare contestualmente alla verifica della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, tenuto conto del costo delle opere residue rivalutato in base agli indici ISTAT relativi ai costi di costruzione;

b) quanto allo svincolo totale del restante importo garantito della fidejussione originaria, lo stesso potrà essere autorizzato tramite nulla osta dell'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla data del verbale di consegna delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART. 19 – ACCORDI PROCEDIMENTALI PRECEDENTEMENTE ASSUNTI

In riferimento agli accordi procedurali precedentemente assunti , in particolare l'accordo procedimentale del 08/09/2008 registrato in data 08/10/2008 al n°2429, il CONSORZIO prende atto di tutto quanto contenuto in esso.

ART. 20 – INADEMPIENZE E SANZIONI

In caso di inadempienza da parte del CONSORZIO ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione afferenti la realizzazione delle opere

di urbanizzazione, il COMUNE darà seguito alla escussione delle singole polizze fideiussorie , previa messa in mora con formale preavviso di giorni quindici. Avvenuto l'adempimento e l'esecuzione in danno, previo rimborso delle spese sostenute dal COMUNE, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.

Salva l'ipotesi di applicazione del comma 6 dell'art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, il COMUNE potrà dichiarare, in danno del CONSORZIO la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita delle opere di urbanizzazione nei seguenti casi:

- a) ritardo di oltre due anni rispetto ai termini fissati dal precedente art. 16, per l'attuazione di quanto ivi previsto.
- b) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità del Programma di recupero Urbano, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal COMUNE per il rispetto della convenzione;
- c) il mancato adempimento degli obblighi in materia di Imposta di registro, inerenti alla presente convenzione o ad essa conseguenti;
- d) le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al CONSORZIO per effetto della convenzione, determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del COMUNE della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti e impianti di cui l'art. 5, senza obbligo per il COMUNE medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura.

Qualora si tratti di inadempienze riferibili ad un solo Stralcio Funzionale Pri-

vato il COMUNE adotterà i provvedimenti di cui al primo comma limitatamente ad esso.

ART. 21 – DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione scadrà al termine di 5 (CINQUE) anni decorrenti dalla data di esecutività della medesima, salvo che le parti, in qualunque momento prima della scadenza, non concordino di prorogarla, con eventuali modifiche e integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte dove non fosse eventualmente completata l'edificazione restano in vigore, anche nella ipotesi di applicazione del 6° comma dell'art. 13 della legge 10/77, le previsioni del progetto urbanistico del Programma di recupero Urbano fino a quando il COMUNE non dovesse adottare per tali zone una diversa destinazione attraverso la promozione di altro strumento urbanistico esecutivo.

ART. 22 – NORME NON PREVISTE

Per tutto quanto non espressamente previsto negli articoli precedenti, le parti si atterranno scrupolosamente alle vigenti disposizioni di legge in materia.

ART. 23– TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione sarà trascritta integralmente i tutti i suoi 23 articoli, le spese del presente atto e conseguenti, comprese quelle afferenti agli atti di cessione di cui all'art. 8, sono a carico del CONSORZIO che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

I compensi, spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio della fideiussione di cui all'art.18 e le spese per la registrazione e trascrizione del presen-

te atto sono a carico del CONSORZIO, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia e specialmente quelle previste dall'art. 1 della legge 28/06/1943 n. 666, dell'art. n. 44 della Tariffa ALL. " B " della legge di registro e sue modificazioni dal D.L.L. 27/06/1946 n. 35 modificato dal D.L.C. P.S. 29/05/1946 n. 649 e convertito nella legge 18/08/1950, e della legge 18/12/1952 n. 2522. La presente convenzione impegnerà il COMUNE e il CONSORZIO sin dal momento della sua sottoscrizione.

Do atto che il contratto, scritto in massima parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me, è contenuto in n. fogli di carta bollata legale di cui facciate interamente occupate erighe della presente fin qui.

Mediante lettura fatta alle parti che, a mia richiesta, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e, in segno di accettazione, con me lo sottoscrivono.

Il Responsabile del settore n.q. di legale rappresentante del Comune

..... di legale rappresentante del Consorzio "Giardino degli Ulivi".