



VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 57

In data: 20.12.2016

OGGETTO:

ADOZIONE VARIANTE PUNTUALE DI PRG AI SENSI DELL'ART. 58 DEL DL 112/2008 FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE DEL TRATTO NON REALIZZATO DI VIA BARI ED ALL'OTTIMIZZAZIONE DEL SISTEMA DEGLI ACCESSI ALLA ZONA INDUSTRIALE

L'anno **duemilasedici** il giorno **venti** del mese di **dicembre** alle ore **16.00**, nella sala delle adunanze consiliari, in prima convocazione straordinaria, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dallo Statuto e dal Regolamento Comunale, sono stati oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

1 - FERILLI OTTORINO	Presente	10 - GIACOMINI FRANCA	Presente
2 - SANTONASTASO DAVIDE	Presente	11 - MARTINI ISIDORO	Assente
3 - SANTARELLI NICOLA	Presente	12 - CIOTTI SIMONETTA	Presente
4 - PEZZOLA ELEONORA	Presente	13 - MONTIROLI FRANCESCO	Presente
5 - DI GIORGI ALESSIO	Presente	14 - D'ANGELANTONIO FABIO	Presente
6 - IANNUCELLI VITTORIA	Presente	15 - SCARAFONI SOLIDEA	Presente
7 - MASUCCI FATIMA	Presente	16 - MORGANTI PATRIZIA	Presente
8 - MATTEI ELENO	Presente	17 - SORRENTO LEILA	Presente
9 - GIANFELICE MATTIA	Presente		

Totale presenti 16

Totale assenti 1

Assiste il Segretario Comunale Sig. **DOTT. MARIO ROGATO** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **ALESSIO DI GIORGI** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Dopo la sospensione della seduta alle ore 18,42 il Presidente riprende i lavori del Consiglio Comunale.

PRESIDENTE. Riprendiamo i lavori.

Invito i consiglieri a prendere posto e il Segretario a procedere all'appello dei consiglieri.

Passo la parola al Segretario per l'appello.

MARIO ROGATO, *Segretario comunale, alle ore 19.02 procede all'appello dei consiglieri.*

Al 2° appello risultano:

1 - FERILLI OTTORINO	Presente	10 - GIACOMINI FRANCA	Presente
2 - SANTONASTASO DAVIDE	Presente	11 - MARTINI ISIDORO	Assente
3 - SANTARELLI NICOLA	Presente	12 - CIOTTI SIMONETTA	Presente
4 - PEZZOLA ELEONORA	Presente	13 - MONTIROLI FRANCESCO	Presente
5 - DI GIORGI ALESSIO	Presente	14 - D'ANGELANTONIO FABIO	Presente
6 - IANNUCELLI VITTORIA	Presente	15 - SCARAFONI SOLIDEA	Assente
7 - MASUCCI FATIMA	Presente	16 - MORGANTI PATRIZIA	Assente
8 - MATTEI ELENO	Presente	17 - SORRENTO LEILA	Presente
9 - GIANFELICE MATTIA	Presente		

Totale presenti 14

Totale assenti 3 (Scarafoni e Morganti)

Alle ore 19,05 entrano in aula i consiglieri Scarafoni e Morganti – Pertanto i consiglieri presenti sono n. 16 e gli assenti n. 1. (Martini)

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Premesso che con Del. G.C. n. 53 del 16/4/2015, i cui contenuti si intendono qui richiamati, avente per oggetto “Zona Industriale 'Prato della Corte' - Determinazioni riguardo l'ottimizzazione del Sistema degli accessi, la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale e la risoluzione dei contenziosi in essere”, è stato deliberato *“Di dare mandato al Settore II° (Tecnico) affinché sia predisposto uno Studio di fattibilità tecnico – economico – amministrativo con indicazione analitica degli oneri di spesa, finalizzato ad individuare uno scenario di intervento finanziariamente sostenibile, nel quale sia configurato un sistema di accessibilità alla zona industriale efficiente ed adeguato, prevedendo, ove necessario, il ricorso alle possibilità di variante urbanistica semplificata consentite dalle normative vigenti in materia di alienazione e valorizzazione del patrimonio pubblico”*;

Dato atto che con Del. G.C. n. 17 del 27/1/2016, i cui contenuti si intendono qui richiamati, avente per oggetto “Zona Industriale 'Prato Della Corte' - Approvazione Studio di fattibilità per l'ottimizzazione degli accessi alla zona industriale”, è stato deliberato:

- *Di approvare lo “Studio di fattibilità per l'ottimizzazione degli accessi alla zona industriale” predisposto dal Servizio Urbanistica e Sviluppo del Territorio, allegato alla presente deliberazione;*
- *Di dare conseguente mandato al Servizio Urbanistica affinché provveda alla predisposizione degli atti necessari all'adozione di una variante puntuale di PRG ex art. 58 DL 112/2008, da sottoporre all'attenzione del consiglio comunale, finalizzata alla valorizzazione del terreno comunale consistente nel tratto non realizzato di Via Bari ed all'ottimizzazione del sistema degli accessi alla zona industriale, secondo quanto precisato in premessa.*

Considerato che detto studio di fattibilità, approvato con DGC 17/2016:

- Delineava, riguardo il tema degli accessi alla zona industriale, due scenari alternativi consistenti in: Scenario “base” – Attuazione delle previsioni del PRG vigente e Scenario “alternativo” – Variante al PRG vigente ex art. 58 DL 112/2008;
- Individuava lo “scenario alternativo” quale scenario ottimale, in ragione di valutazioni condotte alla luce delle opere stradali realizzate in anni recenti nell’area, alla luce del presente e del futuro assetto delle aree industriali servite e alla luce delle risorse pubbliche già utilizzate ed effettivamente disponibili per la futura realizzazione delle opere;

Rilevato che detto scenario “di variante”, così come definito nel citato studio di fattibilità e descritto nelle premesse della DGC 17/2016, comporterebbe le seguenti variazioni degli elaborati di PRG:

- *Eliminazione del tratto viario previsto per il completamento di Via F. Giustiniani verso Via Tiberina;*
- *Eliminazione del tratto viario mancante di Via Bari (F. 37 p.lla 476) e variazione da “sede stradale” verso zona “D1” (stessa destinazione dei lotti confinanti); detta area, di proprietà comunale, potrà, quindi, essere oggetto di valorizzazione e conseguente alienazione dei relativi diritti edificatori generati attraverso la variante;*
- *Eliminazione della prevista rotatoria tra Via Bari e Via della Mola Saracena e dello svincolo a più livelli tra Via Tiberina, Via Bari e Via Variante Tiberina, in ragione del declassamento di Via Bari a viabilità di distribuzione;*
- *Inserimento di una nuova rotatoria tra Via Fontanella del Solco e Via della Mola Saracena, in ragione del ruolo di viabilità principale assunto da Via Fontanella del Solco (unico accesso alla zona industriale previsto dalla variante).*
- *Aggiornamento degli elaborati grafici del PRG riguardanti la zona industriale, per ciò che riguarda la rete viaria, la localizzazione delle aree pubbliche (verde e parcheggi) e le destinazioni conseguenti i piani attuativi già approvati;*
- *Aggiornamento delle Norme tecniche di attuazione del PRG, per ciò che riguarda l’art. 37 (zone artigianali e industriali), al fine di: rendere concretamente insediabili i diritti edificatori relativi all’area comunale oggetto di valorizzazione; recepire, nel testo delle norme, le interpretazioni autentiche approvate con D.C.C. n. 65/2012; provvedere al superamento, nelle zone D1, dei riferimenti alla vecchia lottizzazione convenzionata “Prato della Corte” degli anni ’70;*

Considerato: che con Del. G.C. n. 32 del 25/2/2016, i cui contenuti si intendono qui richiamati, avente per oggetto “Indirizzi riguardo la modifica dei parametri edilizi previsti dagli strumenti urbanistici nelle zone D di P.R.G. (zone industriali)”, è stato deliberato di dare mandato al Responsabile del Servizio Urbanistica affinché provvedesse “*ad inserire l’incremento dell’altezza massima dei fabbricati industriali, tra le modifiche da apportare attraverso la variante puntuale di PRG ex art. 58 DL 112/2008, in corso di predisposizione secondo gli indirizzi di cui alla DGC 17/2016*”; che tale determinazione è stata assunta poiché “*il mercato immobiliare, riguardante i capannoni a destinazione produttiva, richiede attualmente fabbricati aventi altezze più elevate rispetto al passato (almeno 12 mt di altezza interna)*”, al momento non effettivamente insediabili, senza modifiche agli strumenti urbanistici, nelle zone industriali di Fiano Romano; che tale tipo di variazione non rientra tra quelle considerate come essenziali dalla normativa regionale, in quanto si tratterebbe di “*modifiche planovolumetriche che alterano le caratteristiche tipologiche degli edifici*” di cui all’art. 1, comma 1, lett. f) della L.R. 36/1987;

Visto l’art. 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, recante “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria”, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, come modificato dal Decreto Legge n. 201 del 6/12/2011 (convertito con L. 214/2011), il quale dispone:

1. *Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio"*
2. *L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano e' trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione e' resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al paragrafo 3 dell'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e al comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica.*
3. (...)

Dato atto che:

- La Regione Lazio, pur non avendo provveduto a disciplinare "... l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione (del Piano delle alienazioni e valorizzazioni) quale variante allo strumento urbanistico generale ..." ha emanato, attraverso l'Area Legislativa della Direzione Urbanistica, il parere prot. 423230 del 29/10/2012 nel quale si chiarisce che "... laddove la deliberazione di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari determini cambiamenti di destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili che comportino variante urbanistica, troverà applicazione la procedura prevista dall'art. 4 della l.r. 36/1987";
- Il citato art. 4 della L.R. 36/1987, che disciplina l'approvazione dei piani attuativi in variante al PRG, prevede, in merito alla procedura di approvazione, che "... le determinazioni definitive della Giunta regionale in merito a detti strumenti urbanistici sono assunte, in deroga a quanto stabilito dall' articolo 2, quarto comma, numeri 2), 3) e 4), della legge regionale 8 novembre 1977, n. 43, previo parere del settore tecnico della pianificazione comunale dell'assessorato regionale competente in materia di urbanistica ed assetto del territorio. L'esame del settore tecnico della pianificazione comunale dell'assessorato regionale competente in materia di urbanistica ed assetto del territorio e le determinazioni della Giunta regionale di cui al precedente comma debbono avere per oggetto esclusivamente le varianti allo strumento urbanistico generale contenuto nello strumento attuativo. Le determinazioni della Regione debbono essere assunte entro il termine di novanta giorni dal ricevimento degli atti; trascorso detto termine gli strumenti urbanistici attuativi si intendono approvati ... ";

Considerato: che con Del. G.C. n. 97 del 28/7/2016 è stato approvato lo schema di Documento Unico di Programmazione (DUP) relativo al periodo 2017-2019; che il DUP 2017-2019, approvato in schema, comprende il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, il quale, tra le “ulteriori misure da avviare”, prevede:

- *Per quanto riguarda il tratto non realizzato di Via Bari, è in corso di predisposizione una specifica variante puntuale di PRG, da adottare ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 con specifica DCC, secondo gli indirizzi formulati con la Del. G.C. n. 17/2016 e con il relativo “Studio di fattibilità per l'ottimizzazione degli accessi alla zona industriale” approvato attraverso detta deliberazione; l'adozione di tale variante al PRG consentirà l'avvio delle procedure per l'alienazione del terreno in questione, con un introito atteso di 600 – 700.000 euro;*

Visti gli elaborati tecnici, predisposti dal Servizio Urbanistica, relativi alla “Variante puntuale al PRG finalizzata alla valorizzazione del tratto non realizzato di Via Bari ed all'ottimizzazione del sistema degli accessi alla zona industriale” e costituiti da:

- Norme Tecniche di Attuazione;
- Elaborato grafico;

Rilevato che detti elaborati rispondono pienamente agli indirizzi formulati attraverso le citate deliberazioni di Giunta Comunale;

Dato atto che la variante in questione non necessita dell'acquisizione di ulteriori pareri specialistici, non comportando la trasformazione di suolo ineditato ed essendo relativa, per ciò che concerne la variazione di destinazione urbanistica, alla sola particella 476 del foglio 37, coincidente con un terreno di consistenza pari a 4.554 mq e di dimensioni pari a circa 13 x 350 ml, quindi, di fatto, non edificabile;

Dato, quindi, atto che la valorizzazione di tale terreno consiste nell'attribuzione al medesimo di un diritto edificatorio (pari a 2.732 mq di SUL) da trasferire in altro lotto ricadente nella medesima zona di PRG (D1) e nel medesimo ambito urbano (Prato della Corte);

Visto il Regolamento per l'alienazione dei beni mobili e immobili comunali, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 26/9/2013, con particolare riguardo all'art. 8 dello stesso, che disciplina la vendita mediante asta pubblica;

Vista la perizia di stima del valore del bene, redatta dal Servizio Urbanistica (prot. 32212 del 24/10/2016) ai sensi dell'art. 6 del Regolamento Alienazioni, che individua in € 683.000 il prezzo a base d'asta;

Visto il D.Lgs. 267/2000;

Visto lo Statuto Comunale;

Acquisito il solo parere di regolarità tecnica reso ai sensi dell'art 49 del D. Lgs 267/2000 da parte del Responsabile del Servizio interessato, non comportando il presente atto oneri a carico delle risorse finanziarie dell'Ente;

PROPONE DI DELIBERARE

- Di richiamare la premessa che costituisce motivazione del presente provvedimento;
- Di adottare, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, la “Variante puntuale al PRG finalizzata alla valorizzazione del tratto non realizzato di Via Bari ed all'ottimizzazione del sistema degli accessi alla zona industriale”, la cui documentazione tecnica è costituita dai seguenti elaborati conservati agli atti del Servizio Urbanistica e Sviluppo del Territorio:

- Norme Tecniche di Attuazione;
- Elaborato grafico;
- Di dare mandato al Servizio Urbanistica per gli atti conseguenti, necessari per l'approvazione della variante mediante procedura semplificata ex art. 4 della L.R. 36/1987;
- Di autorizzare, successivamente all'avvenuta approvazione della variante puntuale di PRG, adottata con la presente deliberazione, l'alienazione del terreno di proprietà comunale, distinto in catasto al Foglio 37 particella 476, ente urbano di consistenza pari a 4.554 mq, in quanto il medesimo, assumendo destinazione D1 di PRG entrerà a far parte del patrimonio disponibile non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune;
- Di dare mandato al Servizio Urbanistica affinché, successivamente all'approvazione definitiva della variante urbanistica, detto terreno sia alienato al prezzo base d'asta pari a € 683.000, secondo le procedure previste dall'art. 8 del Regolamento Alienazioni (alienazione mediante asta pubblica);
- Di dare ulteriore mandato alla Giunta Comunale a formulare, con successivo atto, eventuali indirizzi riguardo l'avvio delle procedure d'asta, nelle more della conclusione del procedimento di approvazione della variante, dando atto che, nell'eventualità, l'aggiudicazione dell'asta stessa, sarebbe soggetta a condizione sospensiva, consistente nell'avvenuta definitiva approvazione della variante stessa;

Espono il punto l'assessore Pezzola.

ELEONORA PEZZOLA, Assessore. Il punto n. 5) riguarda l'adozione della variante del Piano regolatore generale, ai sensi dell'articolo 58 del decreto-legge n. 112 del 2008, finalizzata alla valorizzazione del tratto non realizzato di via Bari e all'ottimizzazione del sistema degli accessi alla zona industriale.

Con la delibera del 27 gennaio 2016, si approva lo studio di fattibilità per l'ottimizzazione degli accessi alla zona industriale e il conseguente mandato al Servizio Urbanistica per predisporre gli atti necessari. Lo studio di fattibilità ha delineato due scenari: uno scenario base e uno scenario alternativo. Quello alternativo viene individuato come ottimale alla luce delle opere stradali realizzate in quell'area, del presente e futuro assetto delle aree industriali e delle risorse pubbliche disponibili.

Le variazioni previste sono: per prima, l'eliminazione del tratto previsto per il completamento di via Giustiniani, l'eliminazione del tratto viario mancante di via Bari, l'eliminazione della prevista rotatoria tra via Tiberina, via Bari e via della Mola Saracena, l'inserimento di una nuova rotatoria tra via Fontanella del Solco e via della Mola Saracena, l'aggiornamento degli elaborati grafici del PRG relativi alla zona industriale, l'aggiornamento delle norme tecniche di attuazione del PRG per ciò che riguarda l'articolo 37. Su queste variazioni si innesta il tema dell'altezza massima, con l'inserimento di un piccolo incremento, da 10 a 12 metri.

Si propone di deliberare di adottare la suddetta variante, di dare mandato al Servizio Urbanistica per gli atti conseguenti e di autorizzare successivamente all'approvazione l'alienazione del terreno di proprietà comunale; di dare infine mandato al Servizio Urbanistica affinché detto terreno sia alienato al prezzo d'asta pari a 683.000 euro.

A proposito di questo ultimo aspetto, la vendita della strada e l'eventuale introito, è emerso in Commissione un confronto molto utile, in relazione al quale vorrei sottolineare l'opportunità, per questa Amministrazione, di utilizzare il ricavato in questione per intervenire sulla zona industriale anche dal punto di vista ambientale.

PRESIDENTE. Grazie, assessore.

La parola al consigliere Montiroli.

FRANCESCO MONTIROLI. Grazie, presidente.

Questo punto è stato oggetto di due Commissioni. Io espongo il discorso fatto inizialmente. Non entro troppo nel merito, perché è chiaro che c'è stato un lavoro e questo va rispettato, ci mancherebbe altro. Però, quella che manca è proprio una progettualità, collegata a cosa fare e a come investire quei soldi. Il fatto che l'assessore puntualizzi che parte di quei soldi verranno utilizzati a fini ambientali è un po' limitativo.

Io quindi come Capogruppo di minoranza, richiedo che la variante ritorni in Commissione, per poter andare anche a modificare, visto che nelle linee programmatiche il Sindaco ha detto che sono dinamiche. Vorrei quindi che questi soldi si potessero utilizzare per un progetto allegato, condiviso con la Commissione, per poi ritornare in Consiglio,

fermo restando che come ho detto anche in Commissione, noi dobbiamo sfruttare il meno possibile l'ambiente e far leva sui rifiuti, cominciando a considerarli come risorsa. È possibile, ad esempio, prevedere un centro di riuso, un potenziamento dell'isola ecologica e tante altre cose. Io quindi chiedo questo.

*PRESIDENTE. Grazie, consigliere.
Prego, assessore Santarelli.*

NICOLA SANTARELLI, Assessore. Quello che ha detto il collega Montiroli è sicuramente meritevole di attenzione. È ovvio che per quanto riguarda l'utilizzazione di questi fondi, vanno fatte opportune valutazioni, anche in sede di predisposizione del bilancio, quando verrà predisposto il bilancio e quando verrà affrontata la discussione rispetto al piano delle opere pubbliche. È evidente che queste risorse verranno appostate nella maniera... Lo dico in Consiglio comunale perché è il Consiglio comunale che approva il triennale definitivamente; la Giunta fa soltanto una proposta, ma è giusto che la discussione venga fatta.

Non so se quello che dico può essere una soluzione mediata, nel senso che l'amministrazione, rispetto alla vendita fine a se stessa, pone attenzione anche rispetto alla variante che dovrebbe essere approvata in questa sede.

L'assessore Pezzola fatto ha fatto dei riferimenti specifici alla viabilità, una viabilità ingolfata soprattutto dopo la chiusura della strada che afferiva alla Tiberina, ve la ricorderete, quella che è stata poi chiusa dal Comune di Capena. È quindi evidente che alcune modifiche vanno fatte, vanno risolti alcuni problemi all'interno della zona industriale, soprattutto per quello che riguarda alcuni parcheggi che non sono stati ancora realizzati e che andranno per forza realizzati, perché fanno parte della riorganizzazione della zona industriale e di una sorta di rilancio di questa zona industriale che come voi saprete si trova oggi ad essere "insediata" nella zona industriale di Fara Sabina dove, come sicuramente saprete, da qui a breve si insedierà Amazon.

Altra questione è quella dell'aumento delle altezze. L'aumento delle altezze va proprio in linea con quello che veniva detto, quindi, una diminuzione dell'utilizzo del territorio ed una possibilità di elevazione delle strutture già esistenti, da una parte; dall'altra la possibilità per alcune aziende di fare delle modifiche che consentano alle stesse di utilizzare, per esempio, il cosiddetto carroponte, la possibilità di appostare sulle aziende questo benedetto carroponte che consente di fare delle lavorazioni che invece adesso non possono essere fatte, e che sostanzialmente va a limitare quelle che sono le possibilità imprenditoriali di alcune aziende presenti nella zona industriale.

Io colgo positivamente quello che diceva il collega Montiroli per quanto riguarda la discussione su quello che dovrà essere l'appostamento delle risorse, che non viene ovviamente deciso in questa sede. In questa sede viene soltanto deciso, per grandi linee, che questa strada non verrà più fatta, che verrà alienata. Da questa alienazione entreranno risorse che per forza di cose hanno una destinazione, però, vincolata, questo è giusto dirlo, perché devono essere per forza spese in conto capitale, non possono essere spese per quanto riguarda la parte corrente. Penso che questo sia noto a tutto il Consiglio comunale.

Per quello che mi riguarda, io sono disposto a qualsiasi tipo di tavolo e di confronto, circa la possibilità di spesa di queste risorse e penso di interpretare anche l'orientamento della maggioranza. So che in Commissione è emersa questa discussione e ne sono contento. Penso anche a quello che diceva il collega Montiroli, rispetto alla possibilità di utilizzo dei rifiuti in maniera più appropriata, più oculata. Io sono sempre disponibile a questo tipo di ragionamenti, perché so bene quello che costa all'Amministrazione lo smaltimento dei rifiuti, soprattutto dei rifiuti indifferenziati. È evidente che se noi riusciamo ad accogliere quella linea che veniva evidenziata, possiamo da una parte ovviamente risparmiare e dall'altra anche creare opportunità di lavoro. Penso che tu ti riferissi a un centro di trasferta, insomma, a quei progetti che ci sono in numerose parti d'Italia. Penso che sia un'occasione da cogliere positivamente, anche se però quando si affrontano questi discorsi, voi sapete bene che le comunità locali se non vengono messe bene a conoscenza di quello che si va a fare, si allarmano tutte. Queste tematiche quindi vanno discusse con il massimo della trasparenza.

Ognuno ovviamente farà le sue valutazioni, ma vi invito ad accogliere questa delibera e poi a ridarci appuntamento, per quello che riguarda la discussione su quello che deve essere l'appostamento delle risorse di questa eventuale vendita, tenendo conto però che una parte, e su questo vi pregherei di avere attenzione, per forza di cose deve essere comunque spesa per la valorizzazione e il riordinamento della zona industriale. Grazie.

*PRESIDENTE. Grazie, assessore.
Prego, consigliere.*

FRANCESCO MONTIROLI. Vorrei rispondere brevemente. Una progettualità nasce... Io ho chiesto il rinvio in Commissione e poi ne discutiamo la prossima volta. Anche lì, se noi andiamo a fare qualcosa, nella zona industriale, ad esempio il potenziamento ai fini ambientali, noi abbiamo la possibilità di accedere a dei fondi di aiuto per quello che abbiamo fatto, è questo il discorso. Per questo voglio fare un progetto che riguarda tutta la zona industriale. Penso alla zona industriale di Passo Corese: noi qui dobbiamo fare una cosa diversa, una cosa ambientalmente valida e sostenibile, per poter accedere ai fondi. Lasciando stare la parte dei fondi europei, qui ci sono dei fondi, e l'altro giorno è venuto fuori dalla Commissione ambiente ANCI, che i piccoli Comuni non hanno avuto accesso a 6 milioni di euro.

Noi ci stiamo perdendo una parte di soldi non facendo un piano sostenibile e ambientalmente compatibile con tutto

quanto. Tutto lì. È questo il discorso. Io ho chiesto appunto il rinvio per fare un progetto discusso insieme, integrato e poi ne riparlamo. Poi è chiaro, è ovvio: una parte dei soldi sono destinati a quell'uso, però questo lo dice la legge.

PRESIDENTE. Prego, consiglia Sorrento.

LEILA SORRENTO. Grazie, Presidente.

Volevo aggiungere solo una cosa a quello che ha detto l'assessore. Quello che io non condivido assolutamente, della vendita del terreno. In sé per sé, per dove si trova, al di là dell'interesse che potrebbero avere ovviamente i due proprietari dei capannoni adiacenti, quel diritto di edificabilità, una volta acquistato, non necessariamente da uno dei due limitrofi, può essere trasportato in un'altra parte. Stiamo quindi andando ad implementare qualcosa che... insomma, ce n'è in abbondanza, di capannoni, senza un disegno, come diceva il consigliere Montiroli, di effettivo sviluppo: quello che dicevo prima.

Purtroppo certe volte mi sembra di sentirmi in replay: bisogna fare un sistema. Avere progettualità, pianificare un qualcosa significa pianificarlo prima per arrivare a un obiettivo che è ben più grande della vendita in sé per sé di un terreno, fermo restando che per quanto riguarda la viabilità, come già detto in Commissione, per carità, su quello io sono d'accordo perché lì si tratta di non spendere ulteriori soldi, di non cementificare, eccetera, però c'è tutto il resto che non mi va bene. Grazie.

PRESIDENTE. Grazie, consiglia.

Prego, Sindaco.

SINDACO. Grazie, Presidente.

Intervengo per dare un contributo alla giusta delibera e alla giusta rappresentazione che è stata fatta dall'assessore Pezzola, rispettando e tenendo conto delle osservazioni e soprattutto ed esclusivamente del lavoro che è emerso nella Commissione preposta.

Questa delibera non è il frutto solo ed esclusivamente della volontà di andare a fare cassa e di andare a fare un'alienazione e quindi una vendita, altrimenti saremmo riduttivi e non saremmo rispettosi della delibera e del contenuto della delibera portata in Consiglio comunale dall'assessore e dall'ufficio preposto.

Questa alienazione è frutto di una valutazione, di un'analisi del comparto della zona industriale, dell'analisi e soprattutto della condivisione di un lavoro fatto in stretto rapporto con quel comparto e con l'organo che lo rappresenta. Sono le aziende, i lavoratori, è il Consorzio Prato della Corte che dopo diversi anni di contrapposizione o di poco spirito di comunicazione con l'ente stesso, ha visto dei frutti anche per l'operato della precedente Amministrazione, per l'operato anche del consigliere Di Giorgi, che ha traghettato e che ha lavorato per cercare di portare questa Amministrazione ad un confronto sempre più leale, franco e costruttivo.

È frutto sicuramente anche di una nostra visione, quindi dire che noi, in virtù dell'alienazione di un tratto viario che non ha più logica... Sicuramente qui in sala ci sono architetti, ingegneri o tecnici che possono essere d'accordo su questa valutazione: una linea viaria a 15-20 metri dall'attuale esistente via Fontanella del Solco, dove dovremmo andare a stravolgere l'assetto viario della Tiberina, ad adeguare l'attuale tratto viario di via Tiberina, andando in questa strada, che ripeto, non ha più logica di esistere da Piano regolatore, ad investire, credo, un importo economico pari a un milione di euro... D'accordo sul fatto che non ha più motivo e significato di esistere, quel tratto, nel Piano regolatore: ma saremmo veramente irrispettosi del lavoro che ha visto la partecipazione dell'assessore Pezzola, dell'allora e dell'attuale consigliere Di Giorgi e della maggioranza, chiamata a fare un'analisi, dicendo che non ha una visione, una possibile pianificazione, una possibile programmazione o una possibile definitiva eventuale allocazione di possibili futuri investimenti, dato l'importo economico di cui questa Amministrazione potrebbe beneficiare attraverso l'alienazione.

Certo è che la valutazione dell'Amministrazione comunale è quella di reinvestire una parte di questa economia nel comparto.

Oggi siamo chiamati a fare una valutazione seria. È vero, come diceva la collega Sorrento, che ci sono molti capannoni. Però bisogna attualizzare anche questa zona industriale. Voi dovete capire, dovete comprendere, dovete sapere, e questa fu una variazione che noi abbiamo già fatto in passato, che Amazon... Con tutto il rispetto per chi è contro, poi c'è chi è a favore delle politiche commerciali, delle politiche occupazionali, delle politiche contrattuali, e mi trovate magari d'accordo su alcuni aspetti contro il bestione Amazon, ad ogni operatore del quale corrisponde la chiusura di 40 attività (credo sia questa la statistica censita).

Queste valutazioni sicuramente ci trovano per alcuni aspetti d'accordo. Poteva essere un'altra struttura diversa da Amazon, un'altra azienda con dei criteri occupazionali e contrattualistici migliori e più umani, che non tratti gli operatori... Perché fino a che lo fanno le aziende italiane, è una cosa; poi, quando arrivano colossi e bestioni multinazionali a mettere una sorta di pacemaker, un bypass, o un timer sul gilet degli operatori di alcune strutture Amazon, tarati a 41 secondi per ogni operazione, solo perché magari è il grande bestione, è la grande multinazionale, con un indotto economico di grande caratura, allora ci tiriamo indietro dalla lotta per il rispetto dei diritti dei dipendenti.

Mettere in piedi, da parte di un'altra azienda, una struttura importante anche sotto questo punto di vista, estesa per determinati metri quadri, a Fiano non era possibile. Intendo che Amazon non si sarebbe mai potuta insediare perché il Piano regolatore non prevedeva e non prevede la possibilità dell'edificazione, o l'esistenza di una piattaforma di

quelle dimensioni e di quelle misure.

Altro aspetto. Al di là dell'ASI, noi abbiamo di fronte 180 ettari di zona industriale. Con tutto il rispetto e l'amicizia per il collega Davide Basilicata, un po' scherzando, gli ho consigliato di creare una variante al Piano regolatore. È vero che con 180 ettari di zona industriale, se arriva un bestione che può essere un catalizzatore come Amazon, è difficile, a livello di governance, gestirlo.

Oltre alla zona industriale di Passo Corese noi abbiamo la zona industriale di Riano, abbiamo una futura zona industriale a Castelnuovo di Porto. Quando ti trovi di fronte ad una concorrenza, in una competizione che diventa difficile contrastare, come ad esempio l'ASI di Fara Sabina, dove ci sono capannoni industriali alti 16,50 metri e più, e dove il prezzo lineare al metro quadro è molto più vantaggioso, è normale, con tutto il bene per lo snodo centrale autostradale, con tutto il bene per la posizione geografica e logistica del Comune di Fiano Romano, sia per una questione di carattere di business plan complessivo annuale, talune attività siano portate ad andare altrove. Che non significa mancare nuovi soggetti che arrivano, ma significa anche lo svuotamento degli attuali, che vendono o dismettono, recandosi altrove, dove la convenienza economica è maggiore.

Di fatto, quindi, nella loro complessità, e in una visione complessiva, sono d'accordo col collega Montiroli nel senso che la visione complessiva dell'allocazione, al di là del rispetto di ciò che è previsto in termini di bilancio, quindi, come diceva l'assessore Santarelli, l'allocazione non può essere messa per parte corrente ma per quota capitale, nel rispetto di tutto questo, quindi, è normale che la visione complessiva non sia assolutamente preclusa dall'alienazione di un tratto viario ormai obsoleto, e che creerebbe, secondo me, un danno d'investimento, qualora venisse messo in atto, determinando, a livello infrastrutturale, una situazione pazzesca.

È normale. Noi partiamo, ci siamo confrontati prima, quando si è discusso il piano di mandato, dalla nostra valutazione, dalla nostra visione dell'utilizzo di questa economia. Io sono anche assolutamente pronto, purché sia ben chiaro che una parte di questa alienazione deve essere assolutamente impegnata per la valorizzazione del comparto della zona industriale, per cercare di renderlo maggiormente competitivo. Questo nel rispetto di possibili opportunità che la nostra comunità deve avere nei confronti degli altri competitor, ma questo soprattutto ed esclusivamente nel rispetto dei lavori intercorsi precedentemente e dal confronto che c'è stato precedentemente con il comparto della zona industriale e con gli impegni presi, che ahimè, hanno fatto parte del programma elettorale e oggi fanno parte del piano di mandato del Sindaco.

PRESIDENTE. Grazie, Sindaco.

Non volevo fare l'intervento in merito perché ricoprendo il ruolo di Presidente, giustamente ho cercato sempre di rimanere abbastanza impari, per mantenere gli equilibri delle parti, però giustamente, visto che sono stato chiamato in causa, vorrei spiegare che nella zona industriale, come diceva il Sindaco, ma ci sono le esigenze da parte degli imprenditori di cui parliamo quasi quotidianamente. Non è solamente il discorso ambientale, che è un principio anche nobilissimo, Francesco, assolutamente, o il discorso dell'oasi ecologica e quant'altro. Il discorso che noi oggi stiamo ancora affrontando è quello dei parcheggi, è il discorso della viabilità, è il discorso dei sensi unici.

Ormai questa strada, via Bari, non ha proprio più senso di esistere, perché il baricentro della zona industriale, se per caso volesse essere riaperto e tutto quanto, verrebbe spostato in un settore della zona industriale che ormai è saturo, non ha più nemmeno motivo di essere ampliato, perché non ci sono proprio comparti per poterla ampliare.

La realtà è che noi quelle risorse le dobbiamo indirizzare su quei servizi che oggi le esigenze della zona industriale e degli imprenditori ci richiedono. Non ci scordiamo che se noi ci facciamo una passeggiata all'interno della zona industriale, abbiamo capannoni sfitti, capannoni sequestrati, con una mancanza di servizi, che perciò noi dobbiamo andare ad implementare.

Le dico così, Sorrento, perché parliamo quotidianamente con gli imprenditori: sono le esigenze e le richieste che loro hanno sempre aspettato dalle Amministrazioni passate e attuali. Il discorso, come dicevamo, dal punto di vista del baricentro, è che noi abbiamo oggi una nuova arteria, l'arteria di via Fontanella del Solco che divide esattamente la zona vecchia ormai satura dalla zona nuova dove necessitano appunto queste risorse.

Non essendoci ulteriori interventi né proposte di modifiche e rettifiche;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto dell'esposizione fatta dall'Assessore Pezzola;

Acquisito il solo parere di regolarità tecnica reso ai sensi dell'art 49 del D. Lgs 267/2000 da parte del Responsabile del Servizio interessato, non comportando il presente atto oneri a carico delle risorse finanziarie dell'Ente;

Il Responsabile del servizio

Visto l'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000;

Riscontrata la regolarità tecnica

Esprime il seguente parere FAVOREVOLE

Data: 14/12/2016

Il Responsabile del servizio Urbanistica e Sviluppo del territorio

F.to Ing. Giancarlo Curcio

Con votazione che dà il seguente risultato:

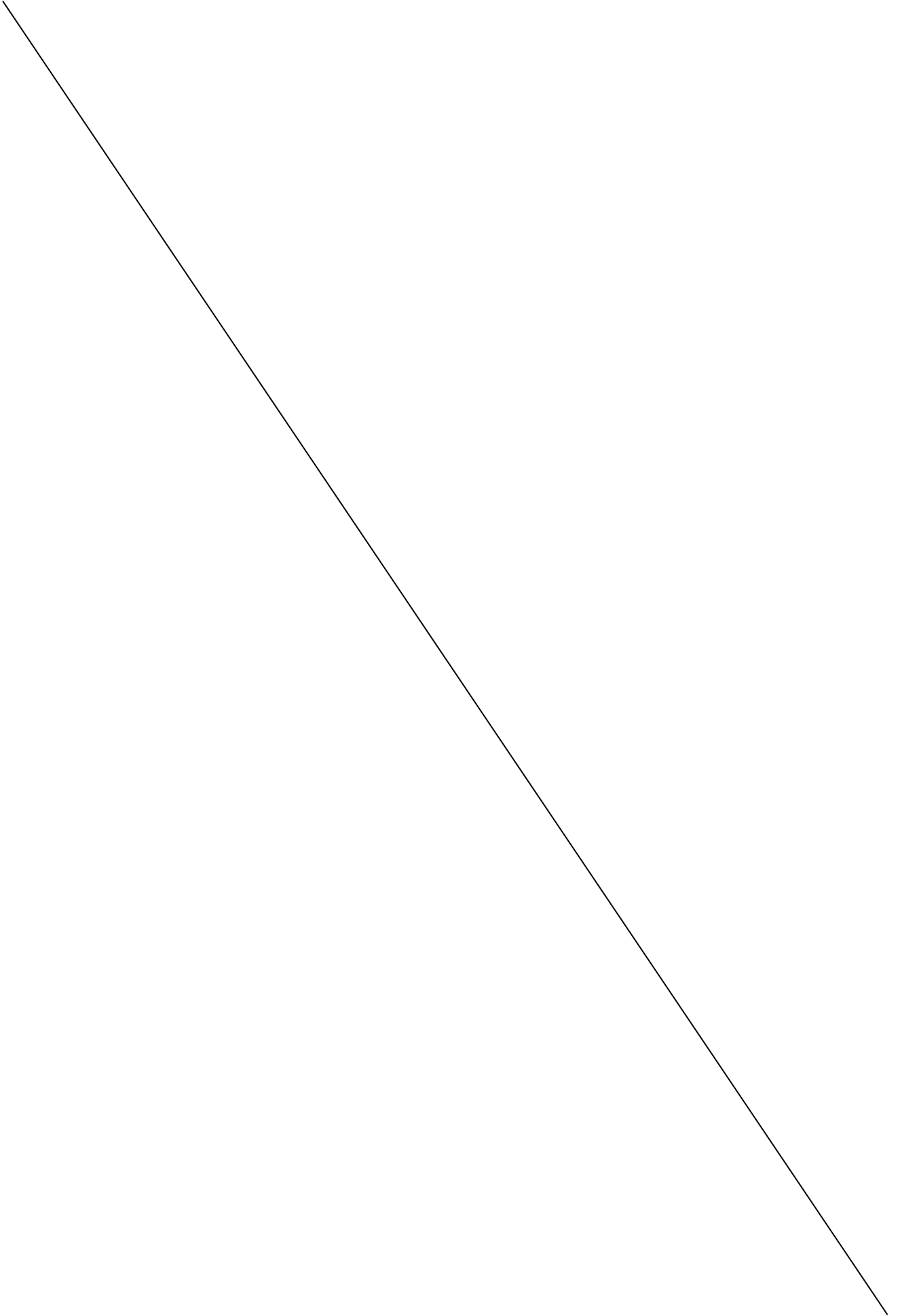
Presenti 16 Assenti 1 (Martini)

Favorevoli 11

Contrari 5 (Montirolì, Morganti, Sorrento, Scarafoni, D'Angelantonio)

DELIBERA

- Di richiamare la premessa che costituisce motivazione del presente provvedimento;
- Di adottare, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, la “Variante puntuale al PRG finalizzata alla valorizzazione del tratto non realizzato di Via Bari ed all’ottimizzazione del sistema degli accessi alla zona industriale”, la cui documentazione tecnica è costituita dai seguenti elaborati conservati agli atti del Servizio Urbanistica e Sviluppo del Territorio:
 - o Norme Tecniche di Attuazione;
 - o Elaborato grafico;
- Di dare mandato al Servizio Urbanistica per gli atti conseguenti, necessari per l’approvazione della variante mediante procedura semplificata ex art. 4 della L.R. 36/1987;
- Di autorizzare, successivamente all’avvenuta approvazione della variante puntuale di PRG, adottata con la presente deliberazione, l’alienazione del terreno di proprietà comunale, distinto in catasto al Foglio 37 particella 476, ente urbano di consistenza pari a 4.554 mq, in quanto il medesimo, assumendo destinazione D1 di PRG entrerà a far parte del patrimonio disponibile non strumentale all’esercizio delle funzioni istituzionali del Comune;
- Di dare mandato al Servizio Urbanistica affinché, successivamente all’approvazione definitiva della variante urbanistica, detto terreno sia alienato al prezzo base d’asta pari a € 683.000, secondo le procedure previste dall’art. 8 del Regolamento Alienazioni (alienazione mediante asta pubblica);
- Di dare ulteriore mandato alla Giunta Comunale a formulare, con successivo atto, eventuali indirizzi riguardo l’avvio delle procedure d’asta, nelle more della conclusione del procedimento di approvazione della variante, dando atto che, nell’eventualità, l’aggiudicazione dell’asta stessa, sarebbe soggetta a condizione sospensiva, consistente nell’avvenuta definitiva approvazione della variante stessa;
- Di dare atto che il presente provvedimento sarà presente all’albo pretorio online e sul sito comunale nella sezione Amministrazione Trasparente - Provvedimenti organi di indirizzo politico – Provvedimenti.



Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

F.to **ALESSIO DI GIORGI**

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to **DOTT. MARIO ROGATO**

La presente deliberazione viene trasmessa all'Ufficio di Segreteria affinché se ne curi la pubblicazione all'albo pretorio online del sito istituzionale di questo Comune

Addì

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to **DOTT. MARIO ROGATO**

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Pubblicata all'albo pretorio online del sito istituzionale di questo Comune www.comune.fianoromano.rm.it (art. 32, c.1, L.69 del 18/06/2009) per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.

Addì 13.01.2017

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

F.to **SIMONA SANTONASTASO**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 23.01.2017

- ☐ Perchè dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.
- ☐ Per il decorso termine di 10 gg. dalla pubblicazione ai sensi e per gli effetti del 3° comma dell'art. 134, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.

Addì

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to **DOTT. MARIO ROGATO**

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO

ADDI'

IL SEGRETARIO COMUNALE

DOTT. MARIO ROGATO
