



COMUNE DI FIANO ROMANO
 Provincia di Roma

DELIBERAZIONE N. 22

In data: 07.05.2012

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL
 CONSIGLIO COMUNALE**

OGGETTO:

ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER IL 2011 (DEL. C.C.N.30 DEL 15/04/2011) - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.1 BIS COMMA 1 L.R. 36/1987 DEL PIANO DI RECUPERO DI PIAZZALE CAIROLI - INDIRIZZI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE IN PARTENIARATO PUBBLICO-PRIVATO.

L'anno **duemiladodici** il giorno **sette** del mese di **maggio** alle ore **10.40**, 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 - MARINELLI FABRIZIO	Presente
2 - PACIUCCI PIO	Presente	11 - CANTIANI EGEO	Presente
3 - SANTARELLI NICOLA	Presente	12 - ARDENTI GINO	Presente
4 - SANTONASTASO DAVIDE	Presente	13 - CIANCI LUCIO	Assente
5 - MATTEI ELENO	Presente		
6 - MARTINI ISIDORO	Presente		
7 - PAPALIA STEFANO	Presente		
8 - GIUSTINIANI IVO	Assente		
9 - DI GIORGI ALESSIO	Presente		

Totale presenti 11

Totale assenti 2

Assiste il Segretario Comunale Sig. **D.SSA GRAZIA TRABUCCO** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

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

Vengono nominati scrutatori i seguenti Consiglieri Comunali:
 DI GIORGI ALESSIO, ARDENTI GINO

N. 22 in data 07.05.2012

OGGETTO:

ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER IL 2011 (DEL. C.C.N.30 DEL 15/04/2011) - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.1 BIS COMMA 1 L.R. 36/1987 DEL PIANO DI RECUPERO DI PIAZZALE CAIROLI - INDIRIZZI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE IN PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTI I PARERI:

- del Responsabile del Servizio interessato per la regolarità tecnica;
- del Dirigente del Settore I Amministrativo-Finanziario per la regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;

Sentite le relazioni e gli interventi come riportati nel verbale della seduta consiliare;

Premesso che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 15/4/2011 concernente l'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2011 sono stati approvati i seguenti indirizzi strategici per la valorizzazione dell'area di Piazzale Cairoli, con specifico riguardo all'immobile pericolante dell'Ex Ufficio Tecnico (ex Biblioteca):

- *in coerenza con i primi indirizzi approvati con la Del. C.C. 2/2011 (mozione Paladini), si può ipotizzare un percorso di valorizzazione che preveda l'alienazione dell'immobile preceduta dall'approvazione di un progetto di recupero (eventualmente sotto le forme di intervento strategico nell'ambito del Piano di Recupero di tutta la zona A di PRG o come P.d.R. puntuale) nel quale siano specificate indicazioni e prescrizioni relative:*
 - o *Alla riqualificazione della preesistenza con valore testimoniale dei "piloni";*
 - o *Ai limiti funzionali, dimensionali e morfologici cui sottoporre l'intervento di demolizione e ricostruzione dell'ex ufficio tecnico;*
 - o *Alla riqualificazione degli spazi pubblici immediatamente circostanti l'immobile;*
 - o *Alla razionalizzazione dell'accessibilità carrabile e al miglioramento funzionale delle aree a parcheggio;*

Premesso che con la stessa Del. C.C. 30/2011 si dava "... mandato agli Uffici e alla Giunta, fatti salvi gli specifici poteri di esclusiva competenza del Consiglio Comunale, affinché siano poste in essere le opportune condizioni per l'attuazione degli indirizzi strategici...";

Considerato che l'ambito urbano in oggetto è localizzato in zona A di P.R.G. e che, quindi, eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere disciplinati, in conformità con quanto disposto dall'art. 31 delle NTA del PRG vigente, da specifico Piano di Recupero da redigere ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/1978;

Premesso che:

- Con Del. G.C. n. 156 del 06.10.2011 è stato individuato l'Arch. Fabio Dobici come progettista del Piano di Recupero "puntuale" relativo all'ambito di Piazzale Cairoli e che in data 11.11.2011 è stato sottoscritto il relativo disciplinare di incarico;

- L'Arch. Dobici ha provveduto a redigere il Piano di Recupero composto dai seguenti elaborati:
 - Tav. 1 – Inquadramento territoriale
 - Tav. 2 – Planimetria area di intervento “ante operam”
 - Tav. 3 – Planimetria area di intervento “post operam”
 - Tav. 4 – Riquadrificazione Lavatoio Pubblico
 - Tav. 5 – Percorso pedonale di collegamento tra il terzo livello del parcheggio pubblico e il centro storico
 - Tav. 6 – Rotatoria “alla Fontana Vecchia”
 - Tav. 7 – Relazione Tecnica
 - Tav. 8 – Norme Tecniche di Attuazione
 - Tav. 9 – Piano Particellare
 - Tav. 10 – Computo Metrico Estimativo

- Detti elaborati sono integrati dalla Relazione Geologica, all'uopo redatta dal Dott. Geol. David Simoncelli;

Premesso che:

- Il Piano di Recupero costituisce conforme attuazione del PRG, non prevedendo, peraltro, né l'incremento delle consistenze edilizie già esistenti né nessuna delle fattispecie di variante al PRG indicate dall'art. 1 della L.R. 36/1987;
- L'art. 1 bis comma 1 della L.R. 36/1987, come modificato dalla L.R. 10/2011, prevede che *“I piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale, che non comportino le modifiche di cui all'articolo 1, sono approvati dalla giunta comunale, senza l'applicazione delle procedure di cui al medesimo articolo 1, commi 2 e 3”*;
- Il Piano di Recupero non è, pertanto, soggetto alle procedure approvative previste dall'art. 1 commi 2 e 3 della L.R. 36/1987 (adozione in consiglio comunale, pubblicazione, ricevimento opposizioni, invio alla Regione Lazio per verifica di rispondenza normativa, approvazione definitiva con deliberazione comunale);

Considerato che, sebbene il Piano di Recupero possa essere approvato mediante deliberazione di giunta comunale, si ritiene opportuna l'approvazione in consiglio comunale, dato che il principale intervento edilizio previsto dal piano riguarda il complesso “piloni / ex ufficio tecnico (ex biblioteca)”, componente strategico del patrimonio immobiliare comunale;

Premesso che, comunque, il Piano di Recupero è soggetto al parere geologico di cui all'art. 89 del DPR 380/2001, da acquisire secondo le modalità specificate con DGRL 2649/1999 e ss.mm.ii. e che, di contro, non è richiesta l'elaborazione della “indagine vegetazionale”, come disposto dalla

DGRL 655/2001, in quanto il piano oggetto di approvazione ricade tra i “*piani attuativi inseriti nei centri abitati e negli inclusi di aree diffusamente urbanizzate, sui cui soprassuoli non sono presenti formazioni boscate*”;

Premesso che, in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) di cui al D.Lgs. 152/2006, la Regione Lazio ha provveduto con DGRL 169/2010 ad approvare le relative “Disposizioni Operative in merito alle procedure di VAS”, chiarendo che “... *non sono soggetti a Valutazione Ambientale Strategica ... i piani attuativi ... che non comportino varianti ai relativi PRG ...*” (punto 1.3 comma 5 lett. h delle citate disposizioni operative) e che detta fattispecie di esclusione dovrà, comunque, essere comunicata all’autorità regionale competente in materia di VAS (punto 1.3 comma 9 delle citate disposizioni operative);

Premesso che:

- Il perimetro del Piano di Recupero si sviluppa completamente all’esterno del centro storico propriamente detto, individuato come “insediamento urbano storico” dalla Tavola B del PTPR;
- Gli interventi previsti interessano territori contermini all’insediamento urbano storico individuati come “paesaggio degli insediamenti urbani” nella Tavola A del PTPR;
- Secondo quanto disposto dall’art. 43 comma 5 delle Norme di PTPR, “*non sono compresi tra i beni paesaggistici tipizzati degli insediamenti urbani storici i territori contermini interessati dalle aree urbanizzate individuate dal PTPR corrispondenti al paesaggio degli insediamenti urbani ...*”;
- Pertanto il Piano di Recupero non è soggetto all’acquisizione di pareri e titoli autorizzativi in materia paesaggistica;

Premesso che, secondo quanto si evince dal Computo Metrico Estimativo, il costo delle opere pubbliche previste dal Piano di Recupero ammonta a € 735.715,84 di importo lavori;

Rilevata la generale scarsità di risorse finanziarie comunali disponibili per la realizzazione di opere pubbliche;

Visto l’art. 3 comma 15-ter del D.Lgs. 163/2006 che introduce e definisce in modo molto generale ed estensivo i “contratti di partenariato pubblico privato” sostanzialmente come strumenti contrattuali che, nel rispetto dei principi fondamentali in materia di contratti pubblici, possono liberamente essere utilizzati dalle pubbliche amministrazioni;

Vista la Del. C.C. n. 76 del 24.11.2011 (Atto di indirizzo in materia urbanistica: assoggettamento a Contributo Straordinario di Urbanizzazione delle più rilevanti valorizzazioni immobiliari generate da eventuali varianti al PRG vigente);

Valutato opportuno procedere alla realizzazione delle opere pubbliche previste dal Piano di Recupero attraverso forme di partenariato pubblico – privato, che prevedano l’individuazione di un proponente privato che si assuma detti costi, in cambio della concessione di diritti edificatori aggiuntivi, da riconoscere attraverso una variante al PRG, volta a valorizzare un terreno nella disponibilità del proponente stesso;

Vista la Legge 1150/1942;

Vista la L.R. 38/1999;

Vista la L.R. 36/1987;

Visto il D.Lgs. 267/2000;

Visto lo Statuto Comunale;

I Consiglieri di minoranza, Marinelli, Ardenti, Cantiani,premettendo che non parteciperanno alla votazione, si allontanano dall'aula (Presenti in prosecuzione di seduta n. 8 Consiglieri)

Con voti:

favorevoli 8

DELIBERA

- Di approvare, ai sensi dell'art. 1bis comma 1 della L.R. 36/1987, il Piano di Recupero di Piazzale Cairoli, redatto ai sensi dell'art. 28 L. 457/1978, composto dai seguenti elaborati presenti agli atti del Servizio Urbanistica e Sviluppo del Territorio:
 - Tav. 1 – Inquadramento territoriale
 - Tav. 2 – Planimetria area di intervento “ante operam”
 - Tav. 3 – Planimetria area di intervento “post operam”
 - Tav. 4 – Riqualficazione Lavatoio Pubblico
 - Tav. 5 – Percorso pedonale di collegamento tra il terzo livello del parcheggio pubblico e il centro storico
 - Tav. 6 – Rotatoria “alla Fontana Vecchia”
 - Tav. 7 – Relazione Tecnica
 - Tav. 8 – Norme Tecniche di Attuazione
 - Tav. 9 – Piano Particellare
 - Tav. 10 – Computo Metrico Estimativo
 - Tav. 11 – Relazione Geologica

- Di dare atto che, per quanto premesso e considerato, con speciale riguardo al combinato disposto dell'art. 1 bis comma 1 e dell'art. 1 commi 2 e 3 della L.R. 36/1987, la presente deliberazione costituisce atto di approvazione definitiva del Piano di Recupero di Piazzale Cairoli, fatta salva l'acquisizione di parere geologico positivo prescritto dall'art. 89 del DPR 380/2001 presso le competenti strutture regionali;

- Di dare mandato al Servizio Urbanistica affinché comunichi l'esclusione del Piano di Recupero dalla procedura di VAS all'autorità regionale competente, per i motivi descritti in premessa;

- Di dare mandato al Servizio Urbanistica affinché provveda all'acquisizione presso i competenti uffici regionali del prescritto parere geologico ex art. 89 DPR 380/2001 e di dare atto che la definitiva esecutività del Piano di Recupero sarà posta in essere attraverso Determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica di presa d'atto dell'avvenuto rilascio del citato parere geologico;
- Di dare mandato al Sindaco, alla Giunta e al Servizio Urbanistica, fatte salve le competenze esclusive del consiglio comunale in materia urbanistica, affinché:
 - o Diano avvio ad una procedura di evidenza pubblica volta all'individuazione di un proponente privato che si assuma i costi di realizzazione delle opere pubbliche, previste dal Piano di Recupero, in cambio della concessione di diritti edificatori aggiuntivi da riconoscere attraverso una variante al PRG volta a valorizzare un terreno nella disponibilità del proponente stesso;
 - o Il dimensionamento di tale variante al PRG, da approvare mediante eventuali ulteriori deliberazioni consiliari, sia coerente con i criteri di cui alla Del. C.C. n. 76 del 24.11.2011 (Atto di indirizzo in materia urbanistica: assoggettamento a Contributo Straordinario di Urbanizzazione delle più rilevanti valorizzazioni immobiliari generate da eventuali varianti al PRG vigente);
 - o La procedura di selezione del proponente privato garantisca la scelta di una proposta di elevata qualità progettuale e l'individuazione di un'area, da sottoporre a variante, coerente con le linee fondamentali dell'assetto del territorio individuate dagli strumenti urbanistici comunali.

I consiglieri di minoranza rientrano in Aula (Presenti in prosecuzione di seduta n. 11 Consiglieri)



COMUNE DI FIANO ROMANO

Provincia di Roma

SERVIZIO _____

Allegato alla deliberazione di CONSIGLIO n° 22 del 07.05.2012

OGGETTO:

**ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI
APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.1 BIS COMMA 1 L.R. 36/1987 DEL PIANO DI
RECUPERO DI PIAZZALE CAIROLI - INDIRIZZI PER DEL PIANO DI RECUPERO
DI PIAZZALE CAIROLI - INDIRIZZI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE
PUBBLICHE IN PARTENIARATO PUBBLICO-PRIVATO.**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ufficio

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs n. 267/2000, il sottoscritto esprime il seguente parere **FAVOREVOLE** di sola regolarità tecnica.

Note: _____

Li 26.04.2012

Il Responsabile dell'Area Urbanistica
(Ing. Giancarlo Curcio)

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ufficio Ragioneria

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, il sottoscritto esprime parere **FAVOREVOLE** di sola regolarità contabile.

Note: _____

Li 26.04.2012

Il Responsabile del Settore I
Amministrativo-Finanziario
(Dott. Fraticelli Francesco)

Letto, approvato e sottoscritto:

**IL PRESIDENTE
PAPALIA STEFANO**

**IL SEGRETARIO COMUNALE
D.SSA GRAZIA TRABUCCO**

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
D.SSA GRAZIA TRABUCCO**

.....

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 . .

**IL SEGRETARIO COMUNALE
D.SSA GRAZIA TRABUCCO**

Il sottoscritto Segretario certifica che la suesesa deliberazione:

- è divenuta esecutiva trascorsi i 10 gg. dalla pubblicazione ai sensi e per gli effetti del 3° comma dell'art. 134, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.

. .

IL SEGRETARIO COMUNALE

.....