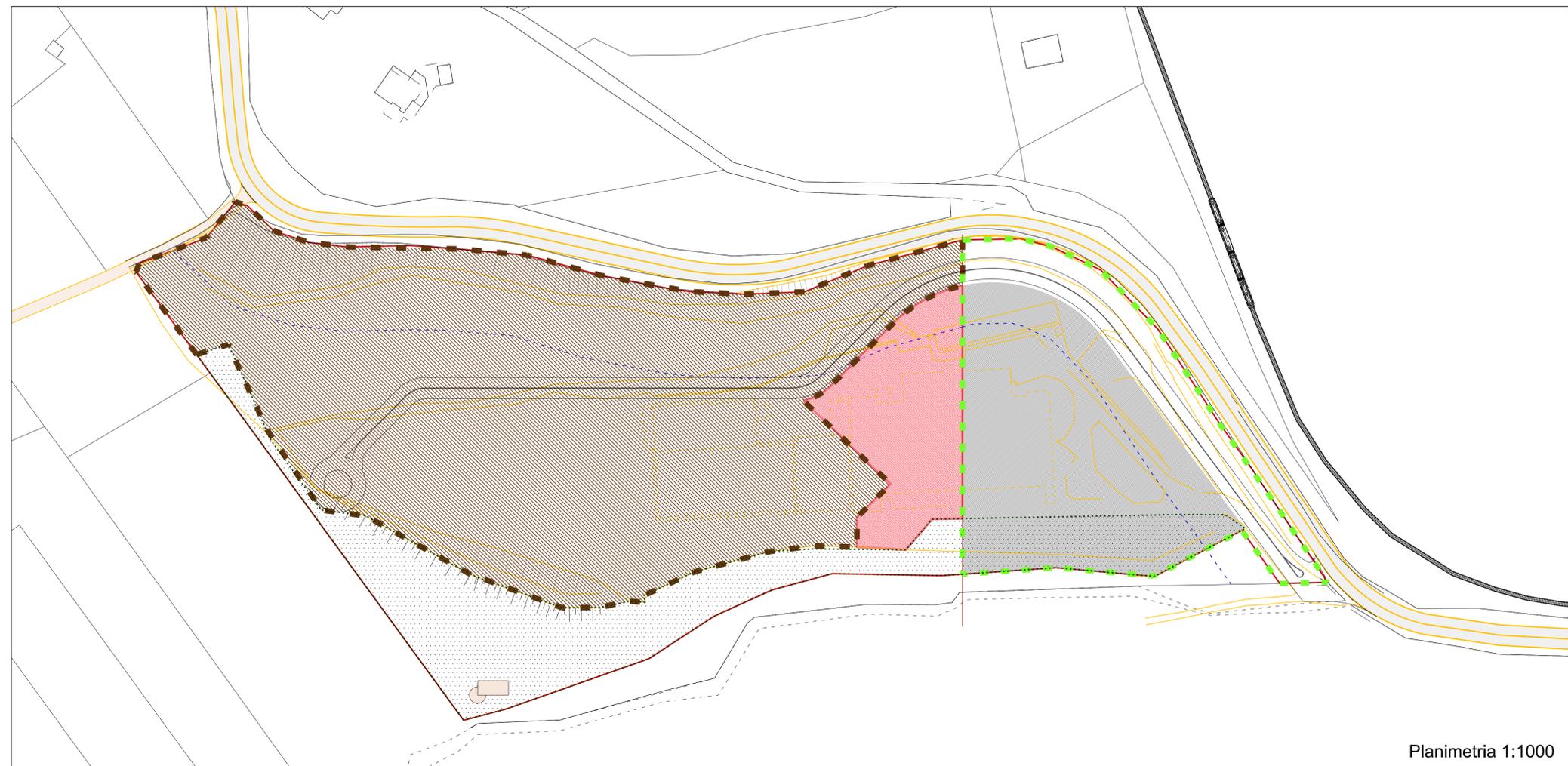


ELABORATI :
- ZONIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI

Committente
ITALGARDEN S.r.l
(in liquidazione)

Progettisti
Dott. Arch. Livia Braghetta
Dott. Arch. Maria Laura Giordani



Planimetria 1:1000

Legenda

- Perimetro del lotto superficie catastale 42.000 mq
- - - - Rispetto di 30 mt dalla Strada Regionale Flaminia
- - - - - Perimetro aree boscate come da PTRR in corso di verifica

- Superficie Bosco 7.500 mq in corso di verifica
- Perimetro lotto da cedere al Comune Mq 10.000 di cui 1740 di aree boscate in corso di verifica
- Lotto da cedere al Comune Area edificabile Mq 5500

ZONA RESIDENZIALE Mq 31.500 i.f.f.=1,10 mc/mq

CUBATURA RESIDENZIALE = Mq 31.500 x if 1.10 = 34.650 Mc
Abitanti insediati = 34.650/100 = 347 abitanti

STANDARD URBANISTICI

Area Verde attrezzato 9,0 mq per persona 347x9,0 = 3.123 Mq
Area parcheggio 2,5 mq per persona 347x2,5 = 868 Mq
Area parcheggio privato 1 mq per 10 mc 34.650/10 = 3.465 Mq

- Verde attrezzato di progetto mq 3.250 > mq 3.123
- Area parcheggio pubblico di progetto mq 1.050 > mq 868
- Parcheggio privato mq 7.655 > mq 3.465

ZONA A SERVIZI PRIVATI Mq 3.000 i.f.f.=3,00 mc/mq

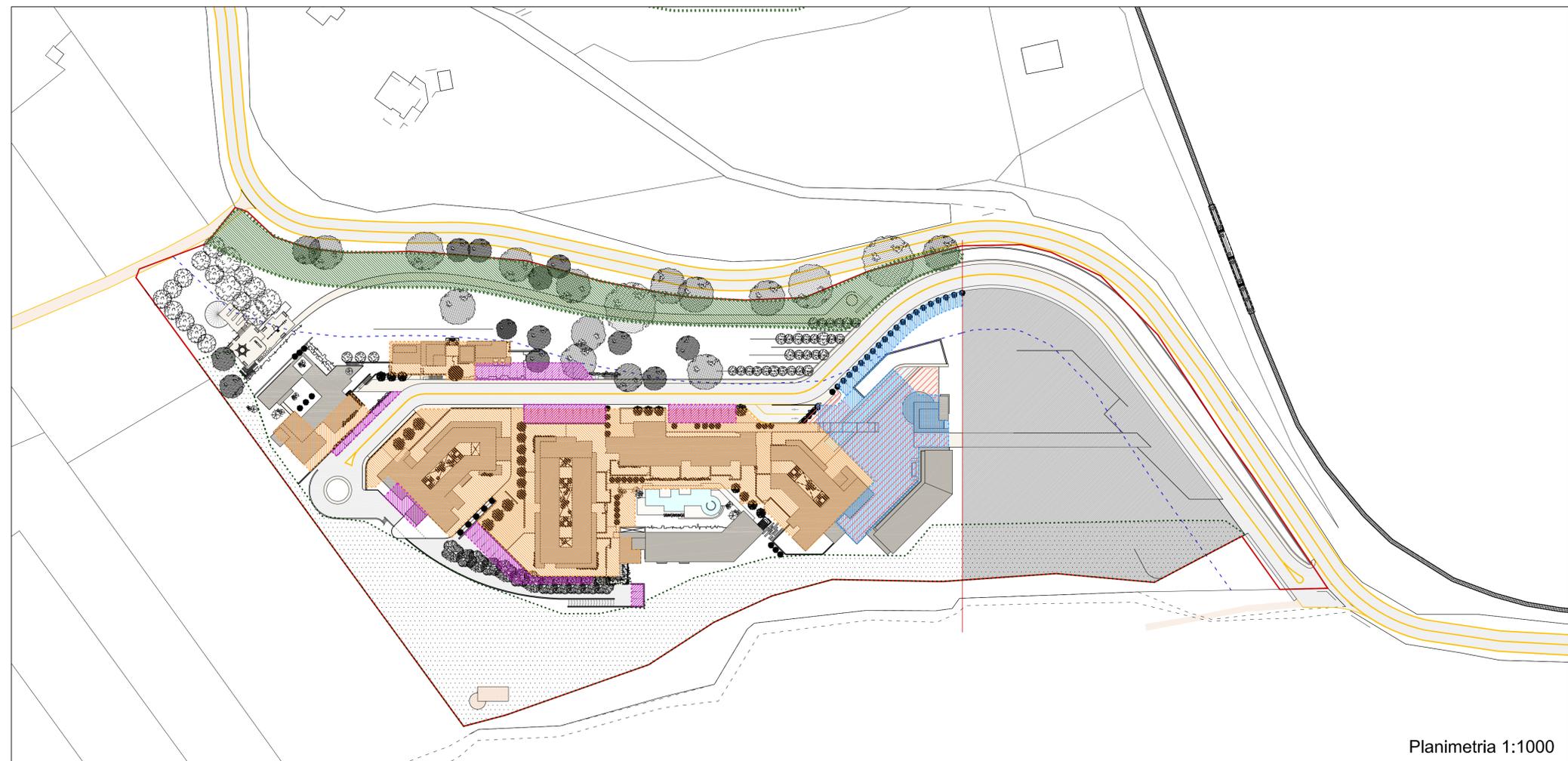
CUBATURA A SERVIZI PRIVATI = Mq 300 x if 3,00 = 9.000 Mc
Superficie Utile di progetto 9.000mc/4.00ml = 2.250 Mq
Superficie commerciale 800 Mq

STANDARD URBANISTICI

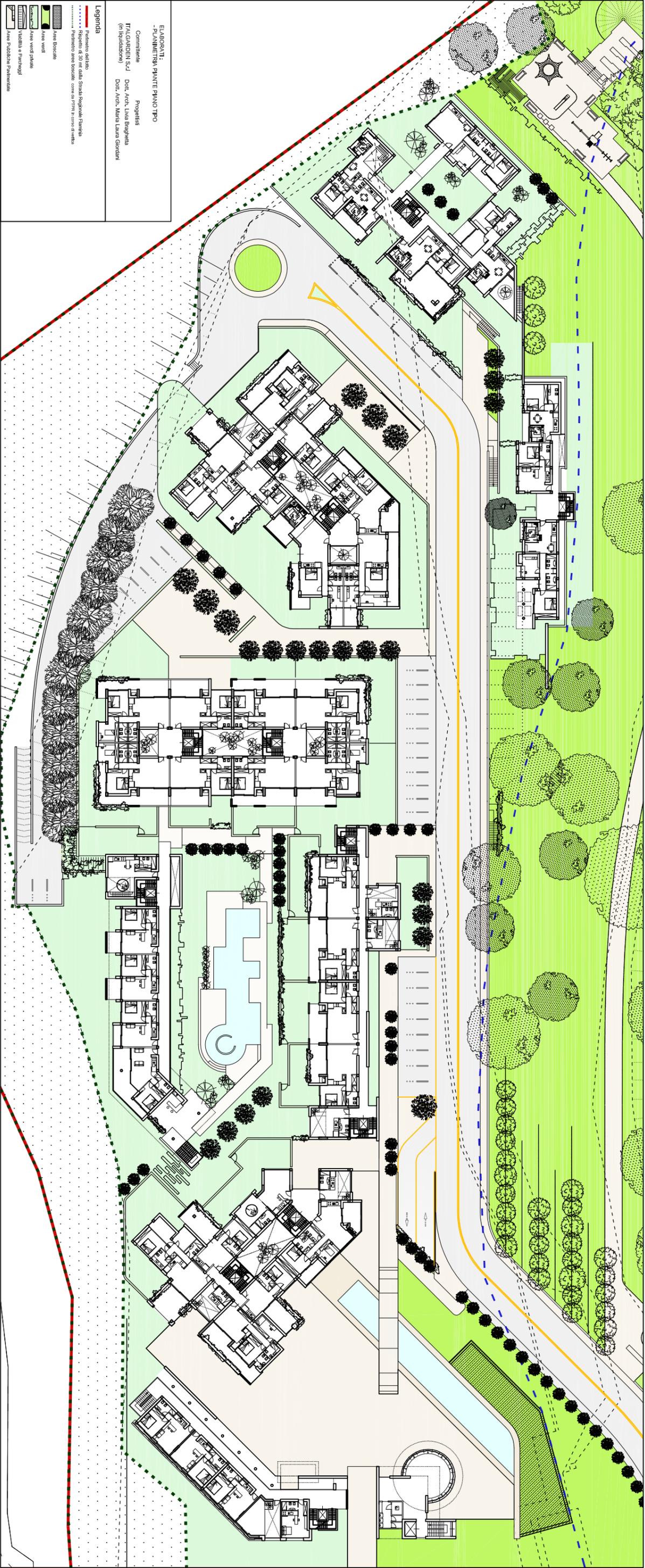
Area parcheggio pubblico e verde attrezzato 80% S.U. di 2250 x80%=1.800 Mq
Area parcheggio pubblico 1 mq/1mq superficie di vendita 800mq

- Parcheggio Pubblico di progetto mq 1.750 > mq 900+800
- Verde attrezzato mq 1800 > mq 800

Depuratore esistente



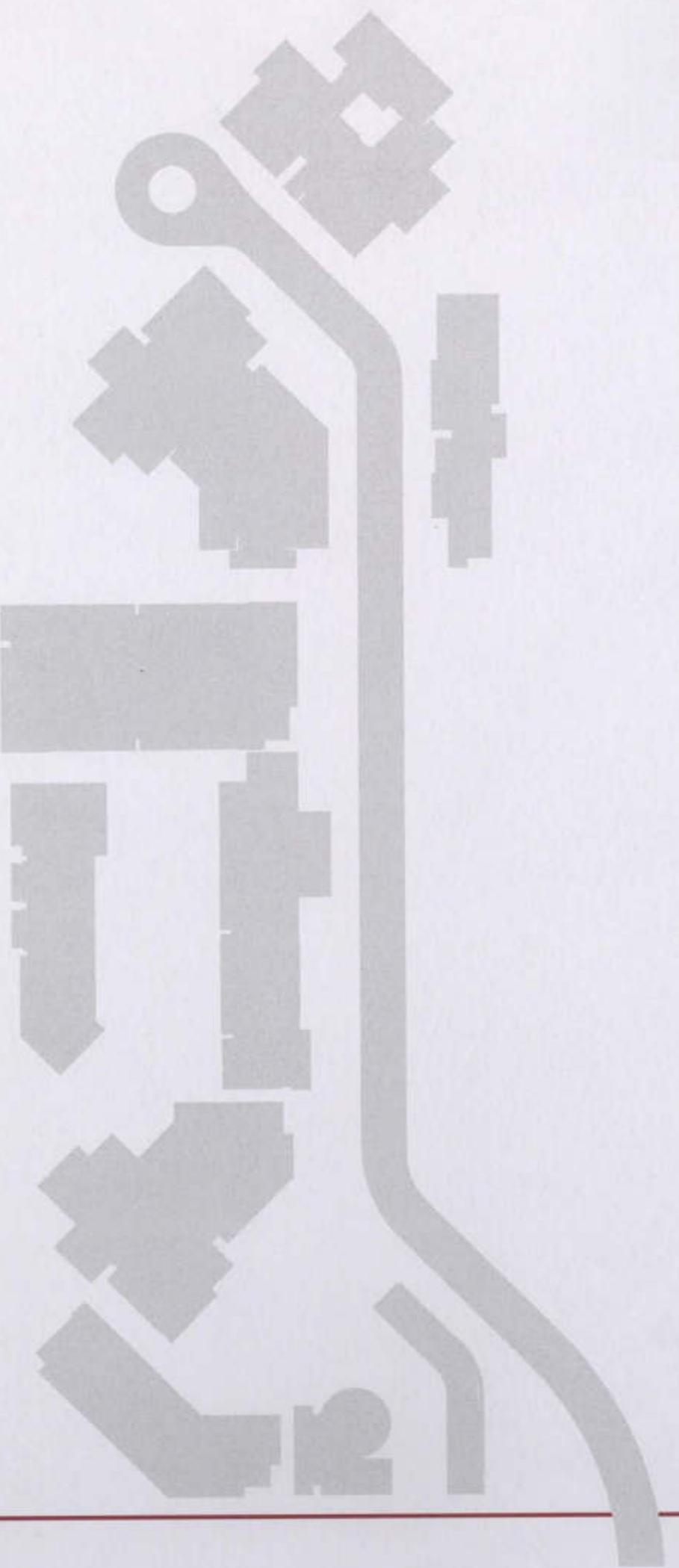
Planimetria 1:1000



ELABORATI:
- PLANIMETRIA PRANTE PIANO TPO
Comittente
ITALGARDEN S.r.l. Progettati
Dott. Arch. Luisa Bergatta
(in collaborazione) Dott. Arch. Maria Laura Gaudenzi

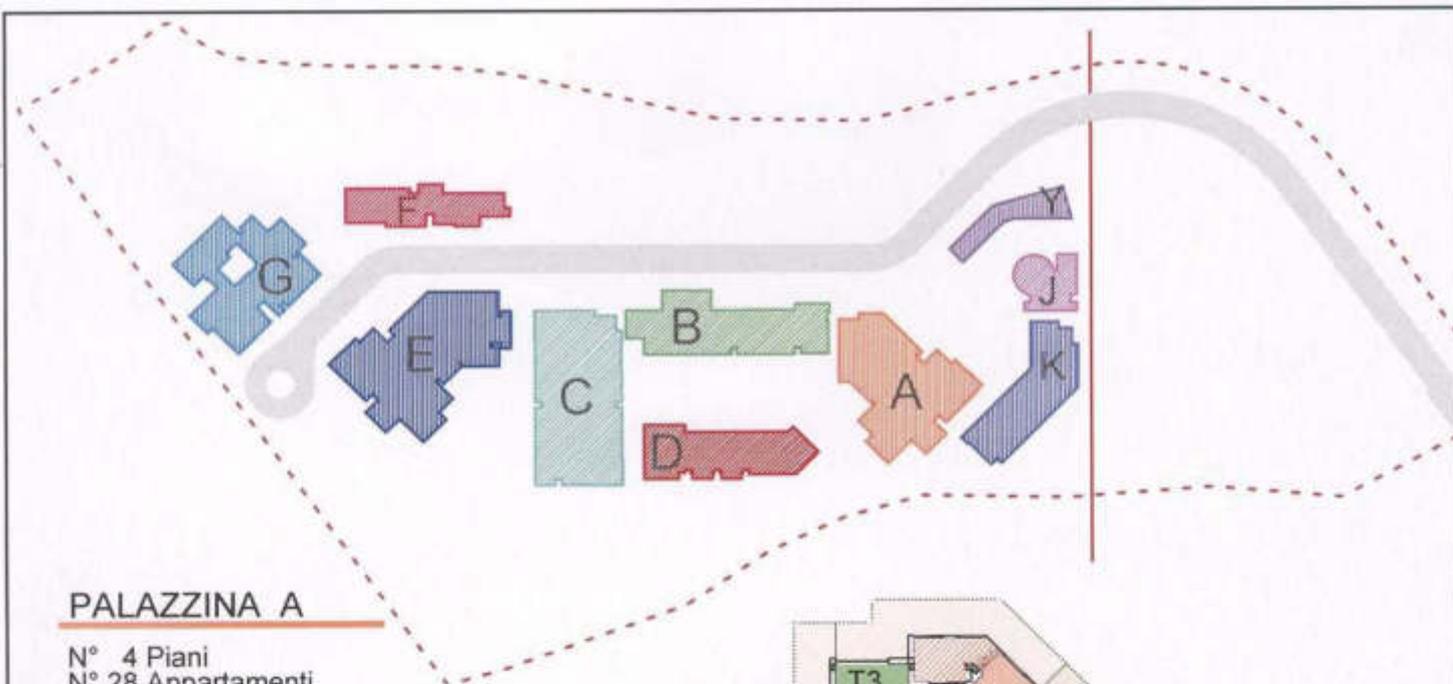
- Legenda**
- Perimetro saldato
 - Ripetuto di 30 mt dalla Strada Regionale Filareta
 - Perimetro area boccale come da PPR in corso a valle
 - Area Boccale
 - Area verde
 - Area verde prato
 - Viabilità e Parcheggio
 - Area Pubbliche Panchinature

ITALGARDEN



PROGETTO COMPLESSO RESIDENZIALE

Arch. LIVIA BRACCHETTA - Arch. MARIA LAURA GIORDANI - CAMPONESCHI PAOLO



PALAZZINA A

N° 4 Piani
 N° 28 Appartamenti
 N° 3 Negozi

Superficie Mq 525
 Volume Mc 6.625

Piano 0°

T1	Mq 65	Bilocale Giardino mq 95
T2	Mq 90	Negozi
T3	Mq 32x2	Duplex
T4	Mq 65	Bilocale Giardino mq 50
T5	Mq 65	Negozi
T6	Mq 80	Negozi
T7	Mq 32x2	Duplex
T8	Mq 100	Quadrilocale Giardino mq 100

Piano 1°-2°-3°

T1	Mq 65	Bilocale
T2	Mq 90	trilocale Balcone mq 15+8
T3	Mq 32x2	Duplex
T4	Mq 65	Bilocale Balcone mq 25
T5	Mq 65	Bilocale Balcone mq 18
T6	Mq 80	trilocale Balcone mq 30
T7	Mq 32x2	Duplex
T8	Mq 100	Quadrilocale Balcone mq 25



Pianta piano tipo 1:500

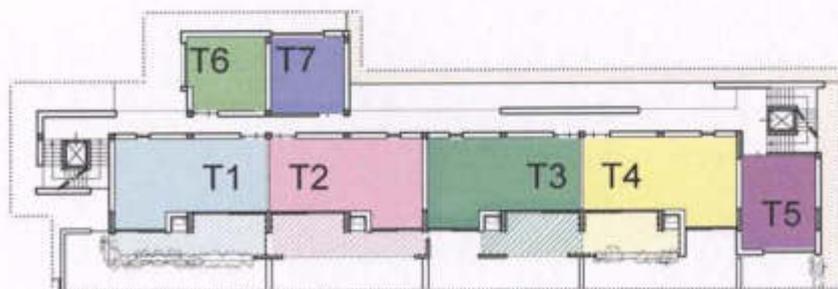
PALAZZINA B

N° 4 Piani
 N° 20 Appartamenti

Superficie Mq 395
 Volume Mc 4.740

Piano 0°-1°-2°-3°

T1	Mq 67	Bilocale Balcone mq 21
T2	Mq 67	Bilocale Balcone mq 23
T3	Mq 67	Bilocale Balcone mq 18
T4	Mq 67	Bilocale Balcone mq 18
T5	Mq 32x2	Duplex
T6	Mq 32x2	Duplex
T7	Mq 32x2	Duplex



Pianta piano tipo 1:500

PALAZZINA C

N° 4 Piani
N° 32 Appartamenti

Superficie Mq 640
Volume Mc 7.680

Piano 0°

T1 Mq 87	trilocale Giardino mq 160
T2 Mq 87	trilocale Giardino mq 180
T3 Mq 67	Bilocale Giardino mq 65
T4 Mq 67	Bilocale Giardino mq 65
T5 Mq 67	Bilocale Giardino mq 65
T6 Mq 67	Bilocale Giardino mq 65
T7 Mq 87	trilocale Giardino mq 150
T8 Mq 87	trilocale Giardino mq 110

Piano 1°-2°-3°

T1 Mq 87	trilocale Balcone mq 32
T2 Mq 87	trilocale Balcone mq 18
T3 Mq 67	Bilocale Balcone mq 24
T4 Mq 67	Bilocale Balcone mq 24
T5 Mq 67	Bilocale Balcone mq 18
T6 Mq 67	Bilocale Balcone mq 18
T7 Mq 87	trilocale Balcone mq 30
T8 Mq 87	trilocale Balcone mq 32



Pianta piano tipo 1:500

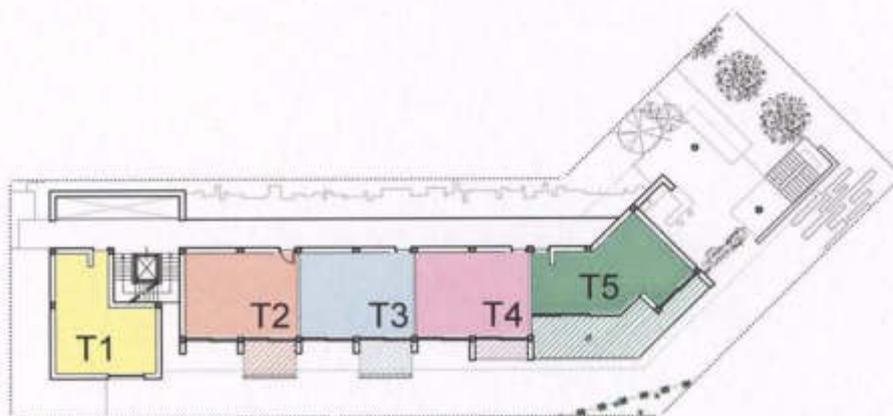
PALAZZINA D

N° 2 Piani
N° 9 Appartamenti

Superficie Mq 300
Volume Mc 1.800

Piano 0

T1 Mq 54	Duplex Balcone mq 21
T2 Mq 55	Bilocale Balcone mq 8
T3 Mq 55	Bilocale Balcone mq 8
T4 Mq 55	Bilocale Balcone mq 4
T5 Mq 57	Bilocale Balcone mq 30



Pianta piano tipo 1:500

PALAZZINA E

N° 4 Piani
N° 30 Appartamenti

Superficie Mq 620
Volume Mc 7.440

Piano 0°

T1 Mq 95	Trilocale Giardino mq 180
T2 Mq 90	Trilocale Giardino mq 100
T3 Mq 90	Quadrilocale Giardino mq 130
T4 Mq 65	Bilocale Giardino mq 90
T5 Mq 65	Bilocale Giardino mq 25
T6 Mq 80	trilocale Giardino mq 180
T7 Mq 32x2	Duplex
T8 Mq 100	Quadrilocale Giardino mq 140

Piano 1°-2°-3°

T1 Mq 95	Trilocale Balcone mq 14+14
T2 Mq 90	trilocale Balcone mq 15+8
T3 Mq 90	Quadrilocale Balcone mq 23+8
T4 Mq 65	Bilocale Balcone mq 25
T5 Mq 65	Bilocale Balcone mq 18
T6 Mq 80	trilocale Balcone mq 30
T7 Mq 32x2	Duplex
T8 Mq 100	Quadrilocale Balcone mq 25



Pianta piano tipo 1:500

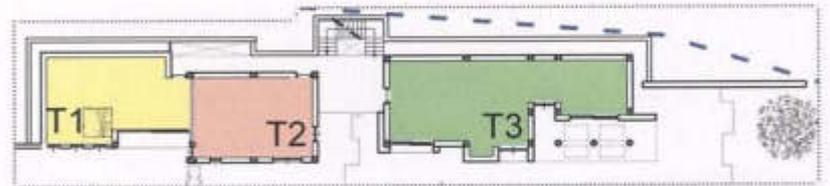
PALAZZINA F

N° 2 Piani
N° 6 Appartamenti

Superficie Mq 225
Volume Mc 1.350

Piano 0°-1°

T1 Mq 60	Bilocale Giardino mq 80
T2 Mq 55	Bilocale Giardino mq 55
T3 Mq 92	trilocale Giardino mq 200



Pianta piano tipo 1:500

PALAZZINA G

N° 11 Appartamenti
N° 4 Piani

Superficie Mq 970
Volume Mc 2910

Piano 0°

T2 Mq 65	Bilocale Giardino mq 55
T3 Mq 45+30	Duplex Giardino mq 100

Piano 1°

T1 Mq 75	Bilocale Balcone mq 50
T2 Mq 65	Bilocale Balcone mq 13

Piano 2°

T1 Mq 75	Bilocale Balcone mq 50
T2 Mq 65	Bilocale Balcone mq 13
T3 Mq 45+80	Duplex Balcone mq 50
T5 Mq 90	Trilocale Balcone mq 18

Piano 3°

T1 Mq 75	Bilocale Balcone mq 50
T4 Mq 92	trilocale Giardino mq 200
T5 Mq 90	Trilocale Balcone mq 18

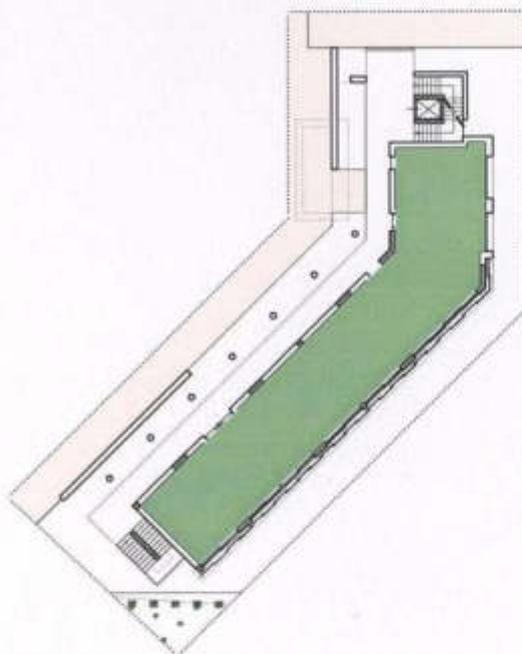


Pianta piano tipo 1:500

RESIDENCE K

N° 3 Piani

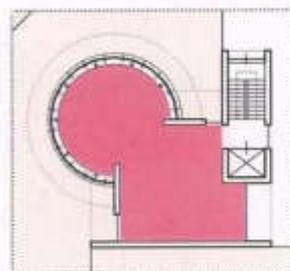
Superficie Mq 240
Volume Mc 2.160



TORRE J

N° 4 Piani

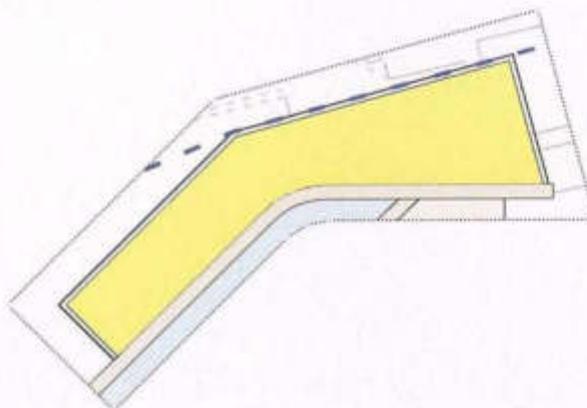
Superficie Mq 130
Volume Mc 1.560



PALESTRA Y

N° 2 Piani

Superficie Mq 550
Volume Mc 4.400







Vista 2







Vista 5



Vista 6







Vista 9

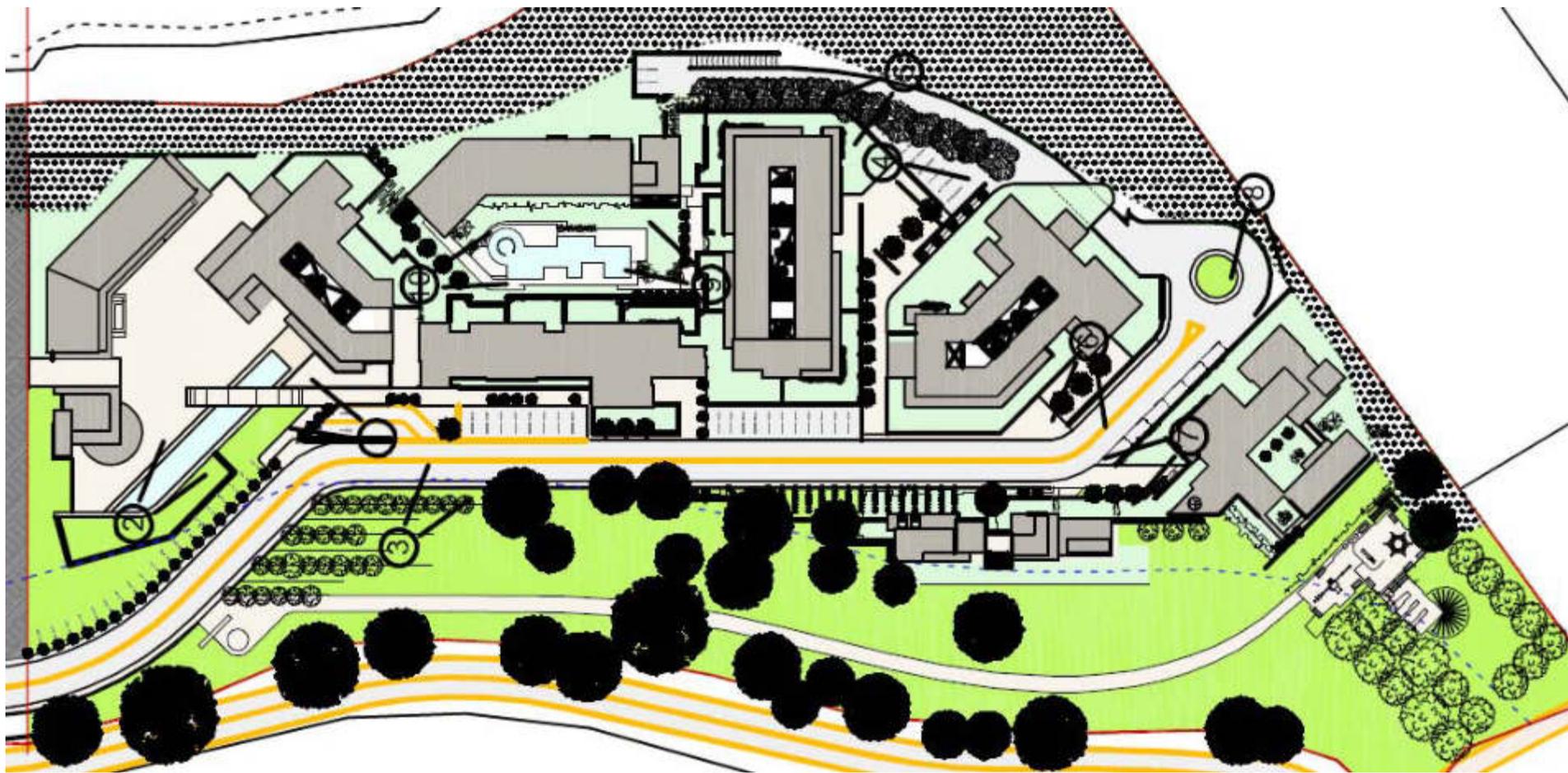


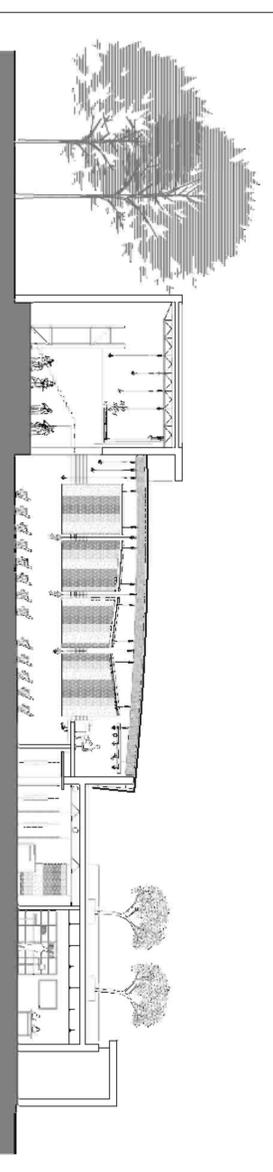
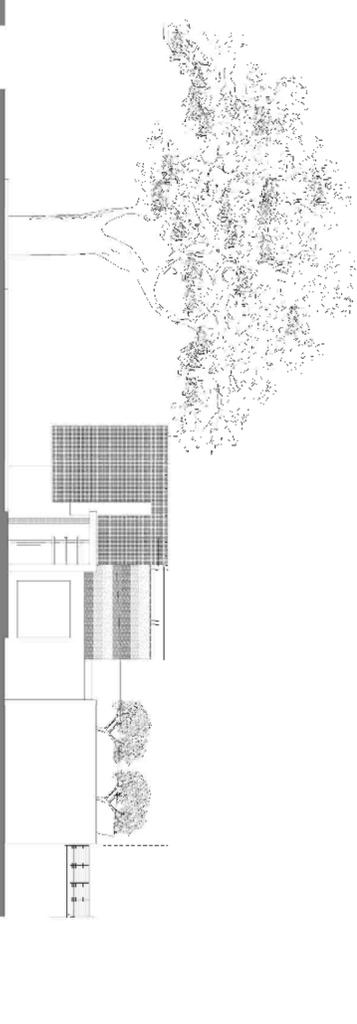
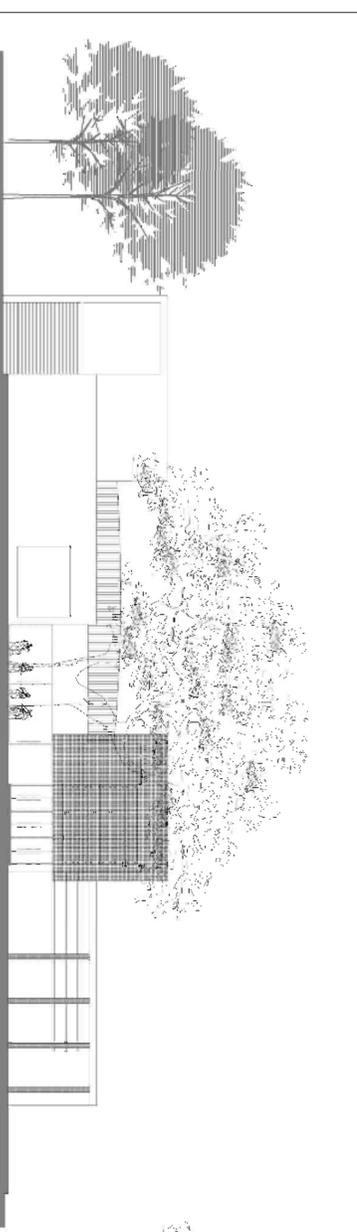
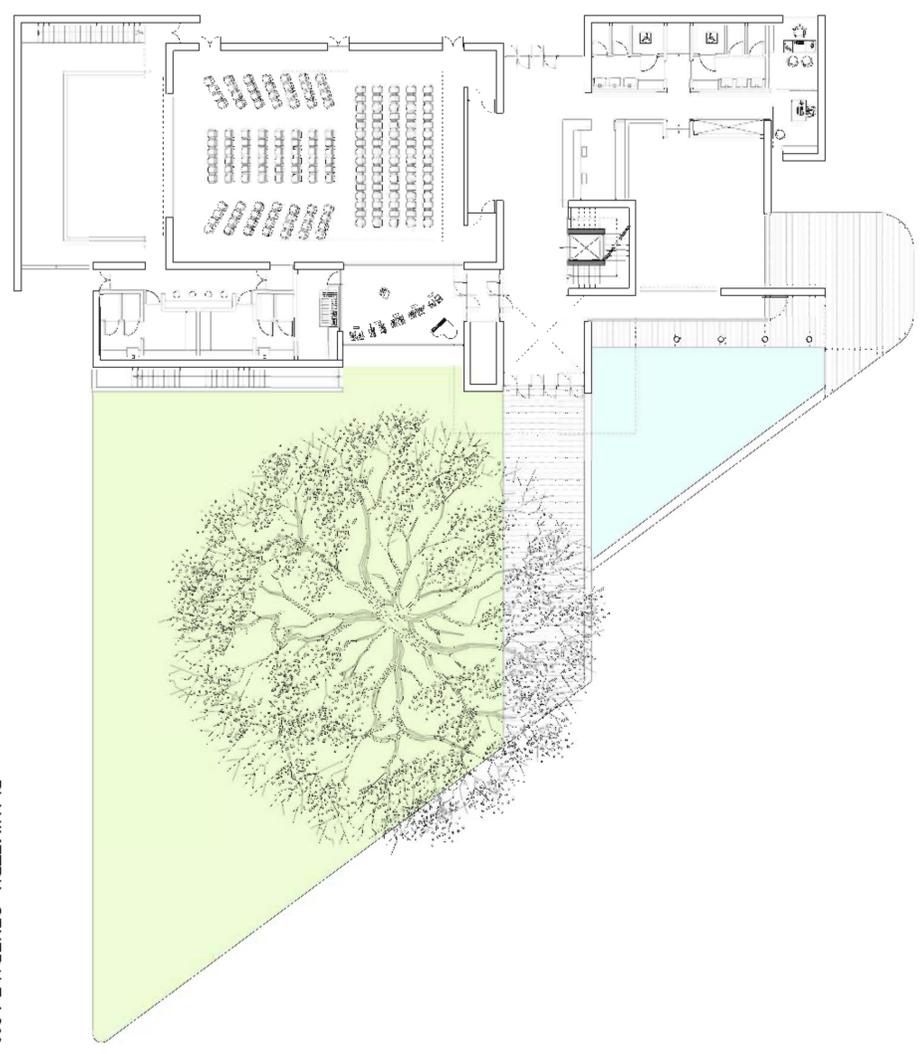


View 11



View 12





DATI PROGETTO

Appartamenti N° 136 Mq 11.315 totali

Negozi N° 7 Mq 475 totali

Palestra Mq 1.100

Residence Mq 720

Torre Mq 520

Box Auto N° 136

Posti auto coperti N° 18 oltre i box

Totale superficie coperta (box + posti auto coperti + area di manovra) = 8.225 mq

Posti auto scoperti N° 77

Totale mc 43.650

L.R. 26 Giugno 1997, n. 22

Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione. (1)

Art. 1

(Oggetto.)

1. La presente legge disciplina, nel rispetto dei principi stabiliti dall'articolo 16, commi 1 e 2, della legge 17 febbraio 1992, n. 179, la formazione e la realizzazione di programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio della Regione, ed in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti.

2. Il programma integrato, disciplinato dalla presente legge, costituisce piano attuativo dello strumento urbanistico generale.

Art. 2

(Caratteri del programma integrato.)

1. Il programma integrato consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, ed è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso, e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano.

2. Il programma integrato può essere localizzato soltanto sul territorio di comuni provvisti di strumento urbanistico generale approvato e può interessare immobili pubblici e/o privati. La sua realizzazione può avvenire anche attraverso la compartecipazione di soggetti pubblici e/o privati, con rispettivi apporti di risorse finanziarie.

3. Fermo restando quanto indicato al comma 1, il programma integrato riguarda essenzialmente:

- a) aree interne e contigue ai perimetri urbani come definiti dagli strumenti urbanistici al cui interno siano presenti aree degradate in tutto o in parte edificate e si riscontrino carenze di strutture e di servizi;
- b) centri minori oggetto di sensibili sviluppi insediativi con servizi inadeguati;
- c) nuclei di urbanizzazione rada e diffusa, privi di servizi ed elementi infrastrutturali, nonché di una specifica identità urbanistica;
- d) parti di centri urbani con forti fenomeni di congestionamento;
- e) aree con destinazioni produttive o terziarie dismesse, parzialmente utilizzate o degradate, ma con forte capacità di polarizzazione urbana.

4. Il programma integrato può comprendere anche zone agricole contigue ai perimetri urbani come definiti dagli strumenti urbanistici, escluse quelle di pregio ambientale. Tali zone hanno destinazione per opere di urbanizzazione, e recupero degli standards urbanistici se non disponibili all'interno dell'ambito.

5. In tali zone possono altresì essere realizzati quegli interventi di edilizia residenziale per fabbisogni abitativi conseguenti a ristrutturazione e/o demolizione di edifici esistenti nell'ambito territoriale del programma integrato che non possano trovare localizzazione nell'ambito medesimo.

6. Nei confronti dei programmi integrati sono applicabili le disposizioni relative ai comparti edificatori di cui all'articolo 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, con la disciplina prevista agli articoli 22 e 23 della legge regionale 28 luglio 1978, n. 35.

Art. 3

(Documentazione annessa ai programmi integrati.)

1. I programmi integrati possono essere redatti direttamente dal comune, ovvero presentati presso il comune competente da soggetti pubblici e/o privati, singolarmente ovvero consorziati od associati tra di loro. In ogni caso devono essere forniti dei seguenti elaborati:

- a) relazione tecnico-illustrativa, con allegato schema planovolumetrico in scala 1:500, nella

quale siano evidenziate le eventuali varianti previste dal programma rispetto allo strumento urbanistico generale del comune ed ai relativi strumenti attuativi;

b) documentazione attestante la proprietà o la disponibilità delle aree o degli edifici interessati dal programma;

c) schema di impegnativa di programma che indichi i tempi e le modalità di realizzazione e che disciplini i rapporti tra i soggetti promotori od attuatori del programma ed il comune, nonché tra i soggetti attuatori tra di loro, ivi comprese le garanzie di carattere finanziario.

Art. 4

(Procedure per l'approvazione.)

1. Sui programmi integrati presentati ai sensi dell'articolo 3 dai soggetti pubblici e/o privati il comune provvede entro il termine di centoventi giorni dalla data di presentazione, elevato a centottanta giorni per i programmi che si pongono in variante allo strumento urbanistico generale.
2. Al fine di pervenire alla sollecita definizione ed approvazione dei programmi integrati si applicano le disposizioni della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, concernenti lo snellimento delle procedure, contenute nell'articolo 1 se trattasi di programmi conformi allo strumento urbanistico generale approvato e vigente, anche se comportano varianti comprese fra quelle previste dallo stesso articolo, e nell'articolo 5, se trattasi di programmi difformi.
3. In sede di approvazione dei programmi integrati difformi dallo strumento urbanistico generale approvato e vigente, la Regione può introdurre modifiche che non comportino sostanziali innovazioni, ovvero che non mutino le caratteristiche essenziali del programma ed i criteri di impostazione dello stesso. La comunicazione delle modifiche al comune ai fini delle previste controdeduzioni deve avvenire entro il termine di novanta giorni dalla trasmissione alla Regione del programma integrato. Le modifiche proposte si intendono accettate dal comune interessato, qualora le controdeduzioni comunali non vengono comunicate alla Regione entro il termine previsto dall'articolo 5 della legge 6 agosto 1967, n. 765. Le determinazioni definitive della Regione debbono essere assunte entro i successivi sessanta giorni, trascorsi i quali il comune interessato promuove una procedura di accordo di programma come previsto dal comma 4.
4. Al fine di accelerare le procedure di definizione dei programmi integrati, può farsi ricorso allo strumento dell'accordo di programma previsto dall'articolo 27 della legge 8 giugno 1990, n. 142 e successive modificazioni.

Art. 5

(Oneri a carico dei soggetti proponenti.)

1. Successivamente all'approvazione del programma integrato, i soggetti interessati provvedono ad inviare al comune la documentazione necessaria per il rilascio della concessione.
2. I soggetti attuatori non possono dare inizio ai lavori prima del versamento degli oneri concessori da effettuarsi in conformità alla normativa vigente in materia. E' ammesso il pagamento dei suddetti oneri sulla base della determinazione effettuata dai soggetti attuatori, salvo conguaglio, ai sensi dell'articolo 8, comma 2, del decreto legge 23 febbraio 1982, n. 9, convertito con modificazioni nella legge 25 marzo 1982, n. 94. E' fatta salva la facoltà dei soggetti attuatori di richiedere lo scomputo totale o parziale ai sensi dell'articolo 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10; tale previsione, se espressamente formulata nello schema di impegnativa di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), vincola sia i soggetti attuatori che il comune.

Art. 6

(Varianti al programma.)

1. 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 e non comporti la realizzazione di organismi edilizi autonomi;
 - 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.
2. Le predette modifiche sono autorizzate dal competente organo comunale abilitato al rilascio della concessione edilizia, sentita la commissione edilizia.
3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alle modifiche che incidono sull'entità

delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici e sulla distribuzione interna delle singole unità immobiliari, nonché alle modifiche che variano il numero delle unità stesse.

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.

Note:

(1) Pubblicata sul BUR 10 luglio 1997, n. 19.

Riprodotta sulla G.U. della Repubblica 29 novembre 1997, n. 47 (S.S. n. 3).

Il testo non ha valore legale; rimane, dunque, inalterata l'efficacia degli atti legislativi originari.

X CHIUDI

Search bar with magnifying glass icon

Accedi

Come spostarsi
Mostra: **Traffico**

 **Indicazioni stradali**



Google

Navigation controls including a compass, a street view pegman icon, and zoom in (+) and zoom out (-) buttons.

Italgarden s.r.l.					
Palazzina	N° piani	N° appartamenti	N° negozi	superficie	volume
				mq.	mc.
A	4	28	3	525	6625
B	4	20		395	4740
C	4	32		640	7680
D	2	9		300	1800
E	4	30		620	7440
F	2	6		225	1350
G	4	11		970	2910
Tot. Parziale		136	3	3675	32545
Volume servizi privati					
K-residence	3	9		240	2160
J	4			130	1560
Y	2			550	4400
Tot. Parziale		9		920	8120
Tot. Generale		145	3	4595	40665
Superfici comuni (scale ecc.)					2985
				Totale mc	43650
Superficie totale dell'area	mq.	42.000			
Superficie da cedere al Comune	mq.	10.000	+ un teatro		
Volume residenziale previsto	mc.	34.650			
Volume servizi privati	mc.	9.000			
	Totale				
Volume totale realizzabile	mc.	43.650			
Parcheeggi coperti	mq	8.000			
Parcheeggi esterni	n.	100			

COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO

Piazza IV Novembre, 1
00068 - Rignano Flaminio
(ROMA)

PROT. GEN. N. 2666

Spett.le

ITALGARDEN SRL (in liquidazione)
Via Flaminia Km 37,500
00068 - Rignano Flaminio(RM)

Rignano Flaminio, 08/02/ 2010

**OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO EX ART. 8, L.R. 11/08/2009, N.21 -
"ITALGARDEN SRL"**

Facendo seguito alla Vs. istanza, pervenuta presso Questo Comune in data 14/12/2009, dopo un esame approfondito della stessa, si comunica che il progetto di "Programma Integrato di Intervento" relativo all'area produttiva dismessa di proprietà della società Italgarden, è stato ritenuto congruente con i programmi di sviluppo portati avanti da Questa amministrazione comunale.

Si invitano pertanto le SS.LL. a produrre tutti gli elaborati necessari per presentare formale richiesta presso l'ufficio Urbanistica di Codesto Comune, ai fini della successiva Adozione della pratica urbanistica da parte del Consiglio Comunale.

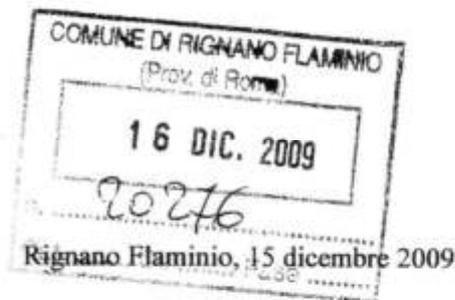
In merito, infine, all'aspetto relativo all'interesse pubblico da attuare tramite tale Programma Integrato di Intervento si è stabilito di realizzare, all'interno dell'area destinata alla parte pubblica, così come individuata nell'elaborato grafico da Voi prodotto, un piccolo polo culturale con specifica destinazione a **Teatro - Sala della musica.**

Si fa presente che in fase progettuale sarà opportuno calcolare analiticamente il **Valore Aggiunto** prodotto dall'intervento medesimo a favore della comunità di Rignano Flaminio.



IL SINDACO

Ottavio COLETTA



SPETT. LE **COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO**
 Piazza IV Novembre, 1
 00068 - Rignano Flaminio
 (ROMA)
 Cons. Delegato area Urbanistica
 Quirino PUCCI

OGGETTO: ISTANZA PROGRAMMA INTEGRATO EX ART. 8, L.R. 11/08/2009, N.21

I sottoscritti Mario Matteo GRAIA, C.F. GRAMMT47P20C765Q e Domenico PAOLELLI, C.F. PLDNC47E23E765H, quali rappresentanti legali della Società ITALGARDEN Srl in liquidazione, sita in Rignano Flaminio, al Km. 37,500 della Via Flaminia,

con la presente inoltrano alla S.V. formale istanza

per presentare, all'ufficio Urbanistica di Codesto Comune, un "Programma Integrato di Intervento" relativo all'area produttiva dismessa di proprietà di Questa società ed ubicata al Km. 37,500 della Via Flaminia, distinta in Catasto al Foglio 15 particella 32, ai sensi della L.R. 26 giugno 1997, n. 22 così come modificata dall'art. 8 della L.R. 11 agosto 2009, n. 21.

Il Programma integrato di intervento in argomento consiste in un progetto operativo complesso volto alla trasformazione di un'area produttiva, attualmente dismessa, avente tuttavia una forte capacità di polarizzazione urbana.

La presente richiesta, intende pertanto, in attuazione di quanto previsto dalla vigente normativa in materia, soddisfare un interesse pubblico, da definirsi, in concertazione con Codesta amministrazione comunale, quale **Valore Aggiunto** nell'ambito territoriale del Comune a favore della comunità medesima.

Al fine di rappresentare quanto richiesto si trasmette, in allegato alla presente istanza, una copia ~~della~~ del progetto proposto composto da elaborati grafici (n. 8 tavole) e relazione illustrativa.

In attesa di un gradito riscontro alla presente si inviano i migliori saluti.

I Liquidatori

Mario Matteo GRAIA

Domenico PAOLELLI

UFFICIO PROTOCOLLO

AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 SI RILASCIATA RICEVUTA A

ITLGARDEN SRL I LIQUIDATORI GRAIA MATTEO MARIO - PAOLELLI DOMENICO

00068 RIGNANO FLAMINIO (RM)

IN DATA 16/12/2009 E PROTOCOLLATO AL NUMERO 20276, AVENTE COME OGGETTO:

ISTANZA PROGRAMMA INTEGRATO EX ART. 8 L.R. 11/08/2009 N. 21

N. ALLEGATI

10

E' IN FEDE L'ADDETTO DEL PROTOCOLLO





COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO

PROVINCIA DI ROMA

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione: ordinaria

Seduta: Pubblica

di prima convocazione.

Numero 18 Data 29.03.2011	Oggetto: ATTO DI INDIRIZZO - L. R. 11 .8. 2009 N°21 E L.R. 26 .06 1997, N° 22 . INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI CUI AGLI ART. 7 E 8. APPR.NE LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO E APPR.NE DELLA INDIVIDUAZIONE E PERIMETRAZIONE DELL'AMBITO PER L' ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RELATIVO ALL'AREA PRODUTTIVA DISMESSA DI PROPRIETÀ DELLA SOC. ITALGARDEN SRL (IN LIQUIDAZIONE) UBICATA AL KM 37.500 DELLA S.R. FLAMINIA DISTINTA AL FOGLIO 5 PART.LLA 32 EX L.R 26 .06. 1997 N. 22 MODIFICATA DALL'ART. 8 DELLA L.R. 11 .08. 2009 N. 21.
--	--

L'anno **duemilaundici** , il giorno **ventinove** del mese di **marzo** alle ore **10.00**, nella residenza municipale, con inviti diramati nei modi e nei termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello risultano:

Coletta Ottavio	Presente	Romaniello Bruno	Assente
Conte Maurizio	Presente	Gaspari Giovanni	Presente
Berretta Andrea	Presente	Pacini Giampaolo	Presente
Costa Franco	Presente	Mancini Anna Maria	Presente
Belli Argante	Presente	Pucci Quirino	Presente
Di Lorenzo Anna Maria	Assente	Giordani Stefano	Assente
Zito Luigi	Presente	Marcorelli Vincenzo	Presente
Lupi Federico	Assente	Scisci Luca Giuseppe Ovidio E.	Assente
Dott. Di Lorenzi Fabio	Assente		

Assegnati N.

In carica N. 17

Presenti N. 11 Assenti N. 6

Partecipa alla seduta il **Dott.ssa Amalia A.M. Morelli** Segretario del Comune.

Alle ore 12,00 il Presidente abbandona l'aula ed assume la presidenza il Consigliere **Conte Maurizio** .

Invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nella odierna adunanza.

Alle ore 12,05 si allontana il Consigliere Gaspari Giovanni.

Presenti n.10

Il Consigliere Pucci illustra il punto posto all'ordine del giorno.

Il Consigliere Marcorelli dichiara che nella situazione attuale presentare oggi un intervento che ricadute su un territorio piuttosto complesso, un'opera si a favore del Comune ma che prevede una massiccia edificazione , comporta di non essere attenti ai bisogni della cittadinanza soprattutto a ridosso delle elezioni amministrative. Ritiene altresì che prima bisogna fare i servizi e dopo procedere all'edificazione .inoltre attualmente c'è la necessità di rivedere il PRG prevedendo prioritariamente servizi pubblici.

Il Consigliere Pucci dichiara che la richiesta posta all'ordine del giorno è stata presentata da alcuni cittadini aventi la necessità di recuperare un'area dimessa .Inoltre il Piano portato oggi verrà inserito nel PRG .

Il Consigliere Mancini dice di avere rispetto delle persone che necessitano di bonificare l'area ma che , a ridosso delle elezioni non ritiene conveniente approvarlo oggi ma lasciare la decisione alla prossima amministrazione. Ritiene altresì che la città di Rignano deve essere pianificata risolvendo altri gravi problemi e quindi dichiara la propria astensione.

Il Consigliere Conte dice che la proposta di deliberazione deve essere letta con attenzione cercando di avere una visione per intero.

Il Consigliere Marcorelli dichiara che quando si danno linee di indirizzo non si vincola una determinata zona ; oggi questa proposta comporta una edificazione massiccia quindi è opportuno approvare solo linee guida .

Si passa alla votazione del punto posto all'ordine del giorno .

Presenti : 10

Contrari : 2 , Marcorelli , Mancini

Favorevoli : 8

IL CONSIGLIO COMUNALE

Alla luce della suesposta votazione

Di approvare l'allegata proposta di deliberazione avente ad oggetto : ATTO DI INDIRIZZO RELATIVO ALLA LEGGE REGIONALE 11 AGOSTO 2009 N°21 "MISURE STRAORDINARIE PER IL SETTORE EDILIZIO ED INTERVENTI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE" E ALLA LEGGE REGIONALE 26 GIUGNO 1997, N° 22 "NORME IN MATERIA DI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE DEL TERRITORIO DELLA REGIONE". INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI CUI AGLI ART. 7 E 8. APPROVAZIONE DELLE LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO E APPROVAZIONE DELLA INDIVIDUAZIONE E PERIMETRAZIONE DELL'AMBITO PER L' ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RELATIVO ALL'AREA PRODUTTIVA DISMESSA DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETA' ITALGARDEN SRL (IN LIQUIDAZIONE) ED UBICATA AL KM 37.500 DELLA S.R. FLAMINIA DISTINTA AL FOGLIO 5 PARTICELLA 32 AI SENSI L.R 26 GIUGNO 1997 N. 22 COSÌ COME MODIFICATA DALL'ART. 8 DELLA L.R. 11 AGOSTO 2009 N. 21.

Si vota l'immediata esecutività della proposta

Presenti : 10

Contrari : 2 , Marcorelli , Mancini

Favorevoli : 8

IL CONSIGLIO COMUNALE

Alla luce della suesposta votazione

DELIBERA

il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

Alle ore 12,20 rientrano il Presidente Di Lorenzi ed il Consigliere Gaspari.

COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO

PROVINCIA DI ROMA

Proposta n. 103 del 24.02.2011

Oggetto: ATTO DI INDIRIZZO RELATIVO ALLA LEGGE REGIONALE 11 AGOSTO 2009 N°21 "MISURE STRAORDINARIE PER IL SETTORE EDILIZIO ED INTERVENTI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE" E ALLA LEGGE REGIONALE 26 GIUGNO 1997, N° 22 "NORME IN MATERIA DI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE DEL TERRITORIO DELLA REGIONE". INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI CUI AGLI ART. 7 E 8. APPROVAZIONE DELLE LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO E APPROVAZIONE DELLA INDIVIDUAZIONE E PERIMETRAZIONE DELL'AMBITO PER L' ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RELATIVO ALL'AREA PRODUTTIVA DISMESSA DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETA' ITALGARDEN SRL (IN LIQUIDAZIONE) ED UBICATA AL KM 37.500 DELLA S.R. FLAMINIA DISTINTA AL FOGLIO 5 PARTICELLA 32 AI SENSI L.R 26 GIUGNO 1997 N. 22 COSÌ COME MODIFICATA DALL'ART. 8 DELLA L.R. 11 AGOSTO 2009 N. 21.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 23.07.1990, avente per oggetto: "Adozione del P. R. G.";

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 18.12.1991, avente per oggetto: "Modifiche ed integrazioni alle Tavole e alle Norme Tecniche del P. R. G. adottato";

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 29.02.2000, avente per oggetto: " Piano Regolatore Generale con annesse Norme Tecniche di attuazione: presa d'atto"

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 13.07.2000, avente per oggetto: " Note e criteri interpretativi delle N.T.A. del P.R.G. vigente e indicazioni sugli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del centro storico";

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 5041 del 05.10.1999, che ha approvato le N. T. A. ed il P.R.G. del Comune di Rignano Flaminio;

Vista la Deliberazione del C.C. n. 10 del 29.09.2000, con la quale veniva preso atto della documentazione relativa alla Tavola Fondamentale di P. R. G. Tav. 1 e Tav. 2, allegato C - Tavola di perimetrazione della zona E - 1 agricola (lotto minimo mq 10.000) e delle Norme Tecniche di Attuazione aggiornate, conformemente dalla Regione Lazio;

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale n. 870 del 19.09.2003, concernente " Realizzazione dell'impianto di depurazione in Loc. Vallerano in variante al P. R. G. Legge n. 1/1978 e L. R. n. 36/1978 approvazione ";

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 29.11.2004 avente per oggetto:” Adozione della Variante al P. R. G Vigente del Comune di Rignano Flaminio”;

Vista la Legge Regionale 26 Giugno 1997 n°22 “Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale del territorio della Regione”;

Vista la Legge Regionale 11 Agosto 2009 n°21 “Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l’edilizia residenziale sociale”;

Visto in particolare l’art. 8 “Programma integrato per il riordino urbano e delle periferie”, che al comma 5 recita :“ I Comuni con deliberazione di Consiglio Comunale, individuano, con riferimento alle destinazioni dello strumento urbanistico vigente, gli ambiti territoriali nei quali realizzare gli interventi previsti, localizzandoli “prioritariamente” nelle zone B di cui al D.M. LL.PP. 2 aprile 1968 ovvero, qualora gli interventi riguardino gli edifici industriali di cui al comma 1, nei relativi lotti di pertinenza, limitatamente alle aree necessarie alla localizzazione degli interventi di sostituzione edilizia e dei relativi standard urbanistici (omissis) e definiscono i criteri e gli indirizzi per l’attuazione dei programmi integrati per il riordino urbano e delle periferie”;

Visto che lo stesso art.8 al comma 6 recita: “ i programmi integrati del presente articolo assumono carattere di rilevante valenza urbanistica, possono riguardare anche aree libere e singole funzioni, ma non possono comunque interessare le destinazioni che attengono ad aspetti strategici dello strumento urbanistico vigente o adottato ovvero il sistema dei servizi pubblici generali, delle infrastrutture e della mobilità”;

- Che la Deliberazione della Giunta Regionale 23 Dicembre 2009 n° 985 nel precisare i criteri per l’assegnazione di contributi per la riqualificazione urbanistica di cui all’art. 9 della L.R. n° 21/2009, ha definito le modalità procedurali per l’attuazione dei “programmi integrati per il ripristino ambientale e per il riordino urbano e delle periferie”, la cui procedura è solo parzialmente vincolante quando i piani sono di iniziativa privata (Allegato A alla D.G.R. n° 985/2009);
- Che questo Comune intende definire i criteri e gli indirizzi per l’attuazione dei Programmi integrati sopra indicati, determinando altresì gli obiettivi strategici pubblici da perseguire per riqualificare e recuperare gli ambiti individuati, anche mediante la programmazione di opere pubbliche, obbligatoriamente inserite nel Programma Triennale dei lavori pubblici;
- Che gli indirizzi e gli obiettivi che l’Amministrazione vuole indicare con la presente Deliberazione sono generali e dovranno essere ulteriormente approfonditi, tenendo conto dell’evoluzione delle normative statali e regionali e in funzione della risposta dei cittadini alla manifestazione d’interesse di cui al successivo punto;
- Che la L.R. n° 22/1997 prevede come possibili aree di intervento dei P.I.I. essenzialmente:
 - a) Aree interne e contigue ai perimetri urbani come definiti dagli strumenti urbanistici al cui interno siano presenti aree degradate in tutto o in parte edificate e si riscontrano carenze di strutture e di servizi;

- c) Nuclei di urbanizzazione rada e diffusa, privi di servizi ed elementi infrastrutturali, nonché di una specifica identità urbanistica;
- d) Parti di centri urbani con forti fenomeni di congestionamento;
- e) Aree con destinazioni produttive o terziarie dismesse, parzialmente utilizzate o degradate, ma con forte capacità di polarizzazione urbana.

- Che l'Amministrazione ritiene necessario e opportuno avviare un'attività informativa, al fine di coinvolgere i vari soggetti interessati, per acquisire le proposte di interventi di iniziativa privata volti a sviluppare processi di ripristino ambientale e di riordino urbano e delle periferie, con riferimento a tutte le possibili aree di intervento di cui alla L.R. n° 22/1997 sopra esplicitate, con un atto di indirizzo volto a invitare a manifestare il proprio interesse con la presentazione di proposte di perimetrazioni di interventi riguardanti aree ed immobili di proprietà privata, coerenti con i criteri indicati dagli art. 7 e 8 della L.R. n° 21/2009 e della L.R. n° 22/1997, propedeutici alla redazione dei Programmi Preliminari di intervento, da attuare attraverso un avviso pubblico, demandato all'ufficio tecnico - Area Urbanistica ed edilizia privata;
- Che i **criteri e gli indirizzi generali (linee guida)** per l'attuazione dei programmi integrati in questa prima fase pre - conoscitiva, sono stati individuati come segue:

CRITERI E INDIRIZZI GENERALI (LINEE GUIDA) PER L'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

1. PREMESSA

Attualmente il modello tradizionale di un'attività amministrativa sta subendo profonde trasformazioni in particolare sui temi riguardanti il territorio.

Tale modello, in linea di massima proprio anche del PRG del 1999, tende ad imporre ai privati gli effetti dei programmi della Pubblica Amministrazione, precludendo agli stessi la possibilità di proporre soluzioni alternative e meno lesive dei loro interessi, ed comporta insoddisfazione nei privati e inefficienza nell'attività amministrativa che è rallentata con conseguenze sull'efficacia e ottimizzazione dei risultati prefissi.

Pertanto nell'attuazione del piano ci si vuole orientare, laddove possibile, verso una "amministrazione negoziata" mirata a contemperare gli interessi pubblici con quelli privati.

Questo atteggiamento trova supporto nella progressiva evoluzione legislativa e negli istituti che il legislatore nazionale e regionale hanno elaborato più di recente, volti a superare la dicotomia, tra previsione ed attuazione, che interessa il processo di pianificazione, quali ad esempio:

- *Le leggi 142/1990 e 241/90, che hanno introdotto rispettivamente l'istituto degli "Accordi di Programma" (ora disciplinato dall'Art. 34 del D.Lgs.267/00) e dell'Accordo Sostitutivo di provvedimento (art.11 della L.241/90);*
- *Legge Regionale 26 Giugno 1997 n°22 sui "Programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale" che ha disciplinato la sinergia tra risorse pubbliche e private e all'Art. 4 l'accordo di programma;*
- *Da ultimo la recentissima legge regionale n°21 del 11 Agosto 2009 "Misure straordinarie per il settore edilizi ed interventi per l'edilizia residenziale sociale" che ha, tra l'altro, previsto all'art.11 modifiche e semplificazioni alla L.R. 22/1997;*

Tuttavia, i programmi integrati e in generale gli Strumenti Urbanistici Attuativi, non sono sufficientemente supportati e definiti dagli strumenti legislativi suddetti per quanto concerne le possibili modalità di quantificazione della soglia minima di benefici pubblici, da ritenere ammissibile e conveniente, anche in relazione ai profitti privati.

2. GLI OBIETTIVI

L'Amministrazione Comunale vuole intraprendere una mirata "concertazione" con i privati al fine di contemperare i diversi interessi in gioco.

A conferma della validità di tale strategia va ricordato che diversamente il Comune deve confrontarsi con il problema dell'acquisizione di aree (previste dal PRG) per rispondere alle istanze di qualità urbana delle città tramite l'esproprio a prezzi convenzionali e/o l'acquisizione delle aree attraverso l'esproprio.

Le eventuali richieste dei privati, dopo attenta valutazione e la sottoscrizione di impegni reciproci, potrebbe conseguire l'emanazione di atti amministrativi che vanno a modificare le previsioni urbanistiche.

È evidente la grandissima discrezionalità che viene attribuita all'Amministrazione Comunale nel recepire o meno le proposte, tanto più quando il loro accoglimento comporta variante al P.R.G..

Pertanto, vi è l'esigenza, di introdurre eventuali criteri di omogeneità, trasparenza ed equità nello stabilire - di concerto con il promotore privato- l'ammontare della contropartita a favore del Comune, anche alla luce della recente Delibera di Consiglio Comunale n° 73 del 30-11-2010, che ha regolamentato la monetizzazione delle aree in zona "C", estendibile con il presente atto deliberativo anche ad altre zonizzazioni di piano nell'ambito dei P.I.I., secondo i limiti di operatività della Legge Regionale 26 giugno 1997 n° 22.

Tale contropartita precisato che, in linea di principio, gli strumenti di contrattazione e/o concertazione potranno essere utilizzati per l'attuazione del P.R.G., ovvero sia per l'acquisizione senza il ricorso all'esproprio di aree di interesse pubblico o destinate a servizi e opere pubbliche, dallo stesso individuate seppure diversamente collocate o in quantità diverse ma soddisfacenti il pubblico interesse, sia per interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale e non, quale indennizzo per nuove aree edificabili non previste dal P.R.G. con diversa destinazione sia attraverso lo strumento della monetizzazione, qualora la pubblica amministrazione ne ravvisasse l'opportunità nella valutazione complessiva dell'interesse pubblico e privato.

I criteri di cui al presente atto **non riguardano** trasformazioni del territorio e cioè la previsione di **nuove aree edificabili**, che dovranno essere oggetto di valutazioni e analisi in sede di Variante generale al Piano Regolatore Generale.

3. I CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE

Si ritiene che, in linea generale, sia opportuno articolare la valutazione di proposta presentata dai privati in due fasi successive:

-la prima definita come "**fase di rappresentazione e valutazione dell'ammissibilità-compatibilità urbanistica**" è incentrata sulla valutazione dell'impatto territoriale della variante

-la seconda definita come "**fase di rappresentazione e valutazione economica**" è focalizzata sulla valutazione del beneficio conseguito dal Comune, per verificarne la congruità anche in rapporto al beneficio ritratto dal proponente privato.

4. LA VALUTAZIONE URBANISTICA

L' ammissibilità di una proposta presentata da soggetti privati, deve essere valutata in prima istanza, rispetto al grado di attuazione delle previsioni del PRG e di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio realizzabile mediante:

- a) La cessione di aree e/o di opere destinate a zone "F" servizi ed attrezzature pubbliche

- l'ammmodernamento delle urbanizzazioni primarie, secondarie e dell'arredo urbano;
- c) Il riuso di aree dismesse con destinazioni produttive o terziarie, degradate, parzialmente utilizzate o inutilizzate, ma con forte capacità di polarizzazione urbana.

La compatibilità-ammissibilità urbanistica va definita tenendo conto dei seguenti elementi e/o parametri:

1. Con riferimento alle aree e delle opere pubbliche cedute extra-standard ovvero monetizzate:

- Grado di necessità delle aree e delle opere per l'amministrazione comunale in rapporto agli stanziamenti di bilancio e alle previsioni del programma di OO.PP.;
- Indice di gradimento dell'area e dell'opera.

2. Con riferimento agli effetti generali indotti dall'intervento urbanistico in merito ai seguenti aspetti:

- impatto ambientale;
- impatto sociale;
- impatto urbanistico;
- impatto e/o implicazioni rispetto alla viabilità urbana.

Altri elementi di valutazione da tener presente nella definizione dell'intervento possono essere:

- i tempi di cessione delle aree;
- i tempi di realizzazione degli interventi e delle opere pubbliche realizzate a carico del proponente privato;
- il grado di conformità con gli strumenti urbanistici e con la strategia di pianificazione perseguita dal Comune.
- La prevenzione ed eliminazione di situazioni di contenzioso.

5. LA VALUTAZIONE ECONOMICA

Dopo aver accertato, sotto il profilo generale, la compatibilità tra il programma proposto dal soggetto privato e gli obiettivi della pianificazione urbanistica comunale, è necessario rappresentare, valutare e confrontare i due diversi livelli di convenienza – espressa in termini monetari – ritraibili dal soggetto pubblico e dal proponente privato.

In linea di massima la valutazione economica presuppone la quantificazione monetaria del valore dei beni e servizi (anche monetizzati) acquisiti dall'Amministrazione comunale e del tornaconto privato.

5.1. la convenienza pubblica

La convenienza economica dell'amministrazione comunale deve essere valutata, in generale con riferimento al valore delle diverse tipologie di beni o servizi realizzati dal privato e/o ceduto gratuitamente al Comune:

$$V_{op} = \sum V_j$$

Dove V_{op} = Valore totale delle "j" opere e servizi e/o aree acquisiti dal Comune extra standard o monetizzati.

Il valore monetario dei vari beni servizi acquisibili dall'Amministrazione comunale sarà valutato mediante i seguenti criteri:

- a) valore del costo di produzione dei beni non apprezzati dal mercato (ad esempio parcheggi, verde, piazze, servizi a rete, ecc.);

si ritiene che, nel caso di realizzazione e cessione di alloggi o superfici equiparabili, comunque il valore non possa essere superiore al prezzo massimo di assegnazione di alloggi PEEP;

Per la determinazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili si farà riferimento ai vigenti "Valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini ICI" moltiplicati per un coefficiente pari a 2,00 o altro metodo di determinazione proposto dal privato e approvato dal Comune.

Il valore delle aree eccedenti farà riferimento ai vigenti "Valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili a fini ICI" in quanto paragonabile ad una indennità di esproprio.

c) valore attuale, calcolato con formula finanziaria, del diritto d'uso pluriennale su beni e/o servizi o di oneri assunti dal privato (ad esempio giornate d'uso di centri civici o sale pubbliche, oppure oneri di manutenzione di opere pubbliche a carico di privati).

I valori di cui sopra saranno proposti dal privato e verificati dall'Ufficio Urbanistica Comunale e Ufficio Patrimonio, salvo l'opportunità nei casi più complessi di disporre perizia tecnica.

5.2. La convenienza privata

La convenienza del soggetto privato è misurata dal tornaconto calcolato a partire dall'analisi dei ricavi e dei costi degli investimenti realizzabili nell'immobile a seguito dell'attuazione degli interventi. In particolare, si tratta di confrontare il tornaconto del privato rispetto a quello realizzabile nella destinazione del precedente PRG.

In altre parole:

$$V_{cp} = T_c - T_s$$

Dove:

V_{cp} = Valore della convenienza privata;

T_c = Tornaconto realizzabile in seguito alle modifiche delle pianificazioni;

T_s = Tornaconto realizzabile secondo previsioni PRG vigente.

Il tornaconto ottenibile da un investimento immobiliare si calcola, in linea generale, mediante la seguente espressione:

$$T = Rt - (Ca + Cc + St + On + Sg + As + Unp)$$

Dove:

- **Ricavi totali (Rt):** I ricavi totali del soggetto private sono riconducibili al valore di mercato dei beni immobili realizzabili.
- **Costo dell'area (Ca).** Il costo dell'area, o dell'immobile interessato, va di norma stimato con riferimento al suo più probabile valore di mercato nella destinazione precedente alle previsioni di intervento.
- **Costo di costruzione (Cc).** Comprende i costi relativi a materiali, manodopera, noli e trasporti, spese generali, utile dell'impresa di costruzioni, comprese le opere e i servizi aggiuntivi.
- **Spese tecniche e onorari (St).** Si tratta dei compensi delle figure professionali coinvolte nella realizzazione delle opere, ad esempio per la progettazione, direzione dei lavori, calcolo delle strutture, ecc.
- **Oneri concessori (On).** Gli oneri comunali di concessione includono gli oneri di urbanizzazione primaria, quelli di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione.
- **Spese generali (Sg).** Si tratta principalmente di spese relative al coordinamento e allo sviluppo dell'operazione immobiliare (ad esempio la costituzione, l'amministrazione e

- prodotto (pubblicità, provvigioni) ed altre voci di minor peso.
- **Altre spese (As):** Si tratta di alcune voci accessorie quali gli oneri finanziari e le spese generali di gestione dell'operazione immobiliare ed eventualmente le imposte.

Anche in questo caso la quantificazione dei dati del tornaconto sarà proposta dal privato e ne sarà valutata l'attendibilità da parte degli Uffici e degli organi comunali, salvo l'opportunità nei casi più complessi di disporre perizia tecnica.

5.3 Attuazione

I principi summenzionati trovano attuazione con modalità diverse nel caso di Varianti al PRG, di strumenti Attuativi comprendenti zone "F" per servizi ed attrezzature e dei Programmi integrati o più in generale dei Programmi di Riqualificazione Urbanistica.

Qui si analizza solo il caso interessato dei P.I.I. e P.R.U.

Piani di Riqualificazione Urbana, Programmi integrati, etc.

Si ritiene la rappresentazione e valutazione degli interventi, mediante la stesura di una "Rappresentazione del programma in termini economici - piano finanziario" possa avvenire come di seguito indicato quando il programma prevede destinazioni d'uso ordinarie e tempi di realizzazione delle opere presumibilmente contenuti, cosicché la "variabile tempo" assume un ruolo secondario.

In tali casi, il normale livello di approssimazione consente di considerare costi e ricavi sostanzialmente allineati sul piano temporale.

Al fine di agevolare e rendere omogenea la valutazione dei diversi casi, la procedura di valutazione dei diversi casi, la procedura di valutazione proposta è quella di cui al paragrafo 5.2 con le seguenti specificazioni, con riferimento alle singole voci:

- **Ricavi totali (Rtc):** In linea generale, può essere stimato con procedimento sintetico - comparativo, assumendo come parametro di riferimento il metro quadrato commerciale (al lordo dei muri e delle parti comuni) o il metro cubo vuoto per pieno, sulla base dei prezzi medi di compravendita riscontrabili nella stessa zona per fabbricati nuovi con la stessa destinazione d'uso. La superficie commerciale, in prima approssimazione e per tipologie ordinarie, può essere valutata sulla base del volume realizzabile, assumendo l'equivalenza tra un metro quadrato di superficie commerciale e tre metri cubi di volume.

- **Costo dell'area (Ca):** La valutazione del bene immobile interessato viene svolta con riferimento allo stato di fatto e di diritto in assenza del Programma stesso.

- **Costo di costruzione delle opere (Cc):** La stima del costo di costruzione riguarda sia le opere di interesse privato che quelle pubbliche. Viene effettuata con procedimento sintetico-comparativo, con riferimento al metro cubo urbanistico. Il costo unitario deve essere moltiplicato per la volumetria urbanistica. Il costo unitario di costruzione, al netto dell'Iva, comprende materiali, manodopera, noli e trasporti, spese generali e utile d'impresa. Deve inoltre includere l'incidenza di parti accessorie quali cantine, autorimesse interrato, sottotetti, balconi, nonché l'incidenza della sistemazione delle pertinenze scoperte.

- **Spese tecniche (St):** Le spese tecniche includono i compensi delle prestazioni professionali necessarie per la realizzazione del programma, ad esempio relative a progettazione, direzione lavori, calcolo delle strutture, ecc.

- **Oneri concessori e urbanizzazioni (On):** Gli oneri comunali di concessione includono gli oneri di urbanizzazione primaria, quelli di urbanizzazione secondaria (al netto degli scomputi: attrezzamenti e cessione aree eccedenti) e il contributo sul costo di costruzione.

di gestione dell'operazione immobiliare eventualmente le imposte.

-Utile normale del promotore (Unp): ovvero il complesso ordinariamente riscontrabile sul mercato immobiliare per l'attività di organizzazione e per l'assunzione dei rischi relativi alla realizzazione di interventi paragonabili per entità, durata e rischio.

La valutazione complessiva fonda sulla stima del rapporto tra la convenienza del soggetto pubblico e quella del soggetto privato. A tal fine, si ritiene di impiegare l'indicatore RCPP (rapporto convenienza pubblica/convenienza privata). **In linea generale, un programma risulta conveniente per il Comune se risulta $R CPP > = 1,0$**

In altri termini, la convenienza pubblica, sotto il profilo economico di un programma, si può ritenere soddisfacente **quando il plusvalore complessivo in linea di massima (corrispondente alla somma della convenienza pubblica e di quella privata, al lordo delle imposte) viene assegnato in misura non inferiore al 50% al Comune, e non superiore al 50% al promotore privato.**

Vista l'istanza presentata in data 16.12.2009 protocollo n. 20276 avente per oggetto: " Istanza Programma Integrato, ai sensi dell' art. 11 della Legge n. 241/1990, L. R. n. 22/1997, art. 27 Legge 8 Giugno 1990, n°142 e art. 8 della L. R. n. 21/2009 " per un'area distinta in catasto al Foglio 15 Particella 32 della superficie complessiva catastale di mq. 42.000, dai Sig.ri Mario Matteo Graia (C.F. GRAMMT47P22C765Q) e Domenico Paoletti (C.F. PLLDNC47C23C765H) quali rappresentati della Società ITALGARDEN S. R. L. in liquidazione, composta dai seguenti elaborati:

- TAV. 1 Inquadramento Territoriale, Immagine Satellitare, Stralci di planimetria Catastale, PTP, PTPR, IGM, CTR;
- TAV. 2 Inquadramento Urbanistico, stralcio di PRG Vigente, stralcio di Variante del PRG adottata;
- TAV. 3 Piano Quotato, Profili altimetrici stato di fatto;
- TAV. 4 Rilievo degli edifici esistenti;
- TAV. 5 Zonizzazione e standard urbanistici;
- TAV. 6 Planimetria di Progetto;
- TAV. 7 Planivolumetrico dell'intervento;
- TAV. 8 Prospetti e Render;
- Relazione Tecnica;
- Documentazione Fotografica;

Visto che l' area oggetto di intervento è classificata nel Piano regolatore Generale Vigente e Variante al Piano Regolatore Generale vigente (per il dettaglio delle previsioni di zona si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici indicati), come:

Piano Regolatore Generale Vigente

ZONA D - INDUSTRIA E ARTIGIANATO-

Variante al Piano Regolatore Generale Vigente, adottata dal Consiglio Comunale con Atto n° 57 del 29.11.2004

a) Parte di essa come:

ZONA D - INDUSTRIA E ARTIGIANATO-

SOTTOZONA F2 SERVIZI PRIVATI-

Visto che l'istanza di proposta relativa al Programma Integrato di Intervento ex art. 8, L. R. 11.08.2009 n. 21 – ITALGARDEN SRL” è rispondente sia ai dettami delle leggi regionali e statali vigenti, sia alle linee guida per l'attuazione dei programmi integrati sopra riportate, in quanto trattasi di area industriale-artigianale inattiva da anni, ubicata in posizione strategica a ridosso del centro urbano e lungo l'asse della S.R. n° 3 via Flaminia all'ingresso del paese (provenendo da Roma), e tenuto conto che il Comune di Rignano Flaminio dispone di un'area P.I.P., specificatamente destinata ad accogliere le attività produttive

Visto l'art. 11 della Legge n. 241/1990;

Vista la Legge Regionale Lazio n. 22 del 26.06.1997;

Visto l'art. 8 comma 5 della Legge Regionale Lazio n. 21 del 11.08.2009

Visto il D.P.R. 15.01.1972, n. 8;

Vista la Legge 17.08.1942, n. 1150;

Vista la L. R. 05.09.1972, n. 8;

Vista la L. R. 12.06.1975, n. 72;

Vista la L. R. 08.11.1977, n. 43;

Vista la Legge 15.05.1977, n. 127;

Visto il D. Lgs. n. 267/2000;

Visto il D.P.R. n. 380/2001;

Visto il D. Lgs. n. 301/2002;

Vista la L.R. 18.11.1999, n. 33;

Visto il parere espresso, con esito favorevole dalla Commissione Urbanistica Consigliare, nella seduta del 08.03.2011

Visto ed acquisito il parere reso dal Responsabile del Servizio interessato, preventivamente espresso sul retro della presente proposta di Deliberazione, ai sensi dell' Art. 53 – 1° comma della Legge 08.06.1990, n. 142 e successive modificazioni;

DELIBERA

- 1 – La narrativa che precede, forma parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2 – di approvazione i criteri e gli indirizzi generali (Linee guida) per l'attuazione dei programmi integrati di cui agli art. 7 e 8 della L.R. n° 21/2009;
- 3 – di demandare al Responsabile del Servizio Area Urbanistica ed Edilizia privata di redigere e pubblicare un avviso pubblico contenente l'invito a manifestare interesse da parte dei privati per sviluppare processi di ripristino ambientale e di riordino urbano e delle periferie con la presentazione di proposte di perimetrazioni di interventi riguardanti aree ed immobili di proprietà privata, coerenti con i criteri indicati dagli art. 7 e 8 della L.R. 21/2009;

km 37,500 della S.R. Flaminia distante al Foglio 5 particella 32 per l'attuazione del Programma Integrato d'intervento relativo all'area produttiva dismessa ai sensi della L. R. 26/06/1997 n. 22 così come modificata dall'art. 8 della L. R. 11/08/2009 n. 21 come dalla documentazione presentata in data 16.12.2009 protocollo n. 20276 e composta dai seguenti elaborati:

- TAV. 1 Inquadramento Territoriale, Immagine Satellitare, Stralci di planimetria Catastale, PTP, PTPR, IGM, CTR;
- TAV. 2 Inquadramento Urbanistico, stralcio di PRG Vigente, stralcio di Variante del PRG adottata;
- TAV. 3 Piano Quotato, Profili altimetrici stato di fatto;
- TAV. 4 Rilievo degli edifici esistenti;
- TAV. 5 Zonizzazione e standard urbanistici;
- TAV. 6 Planimetria di Progetto;
- TAV. 7 Planivolumetrico dell'intervento;
- TAV. 8 Prospetti e Render;
- Relazione Tecnica;
- Documentazione Fotografica;

5- di richiedere alla Società Italgarden s. r. l. in liquidazione, di produrre tutti gli elaborati tecnici nonché gli atti amministrativi, necessari per presentare formale richiesta presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata di questo Comune, ai fini della successiva adozione della pratica urbanistica – edilizia da parte di questo Ente del Programma Integrato di intervento per il riordino urbano e delle periferie, avente una forte capacità di polarizzazione urbana;

6 – di condividere la realizzazione, all'interno del Programma Integrato d'Intervento nell'area destinata alla parte pubblica, così come individuata negli elaborati progettuali di cui sopra, la realizzazione proposta consistente nella costruzione di un polo culturale con specifica destinazione a Teatro - Sala della Musica; riportato nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici di questa amministrazione;

7 – di richiedere, in fase di presentazione del Programma Integrato di Intervento, il calcolo analitico eseguito secondo le linee guida di cui al punto 2, della valutazione economica della convenienza pubblica e privata complessiva;

8 - di rivalutare attentamente, in fase di redazione del Programma Integrato di Intervento, soluzioni congrue per:

- 1) il trattamento degli scarichi che non creino gravami per i lotti limitrofi a quello di intervento;
- 2) l'accesso al comparto in grado di garantire standards di sicurezza relativi ai flussi veicolari sulla S.R. n° 3 Via Flaminia;

9- di demandare alla Giunta Comunale l'adozione dei provvedimenti successivi e conseguenti il presente atto deliberativo;

10 - di demandare al Responsabile del Servizio interessato l'adozione dei provvedimenti successivi e conseguenti il presente atto deliberativo;

PARERI PREVENTIVI EX ART. 49, D.LGS. 267/2000

ATTESTAZIONE DI REGOLARITA' TECNICA E CONTABILE
(D.Lgs. n.267 del 18.8.2000)

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
(art. 49 D.Lgs. n.267 del 18.8.2000)

Si attesta l'effettivo svolgimento dell'Istruttoria Tecnica, come sinteticamente sottoriportate, sull'argomento in oggetto, e si esprime, in ordine alla sola regolarità tecnica, il seguente parere: favorevole

Ufficio urbanistica li, 24.02.2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to RASI GIAN CRISTINO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Amalia A.M. Morelli

N. ⁴⁸⁴ Reg. Pubbl.

Li, 12-4-2011

Si certifica che il presente verbale è stato affisso all'Albo Pretorio on line del Comune visibile sul sito www.comune.rignanoflaminio.rm.it per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.124, comma 1, del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000.

dal 12-4-2011 al 27-4-2011

IL MESSO COMUNALE
F.to *AM*

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Amalia A.M. Morelli

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la deliberazione n. 18 del 29.03.2011 è divenuta esecutiva:

[] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione;

dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4 – D.Lgs. n. 267/2000);

li, 12-4-2011

IL SEGRETARIO COMUNALE

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo in carta libera.

Addi' 12-4-2011



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Amalia A.M. Morelli

Provvedimento che viene assegnato al Responsabile del Servizio Sig.
.....
per procedure attuative, ai termini del punto 4 dell'art. 53 della Legge n. 142/90.
Li,

RICEVUTA DA PARTE DEL RESPONSABILE
COPIA della suestesa deliberazione, viene in data odierna ricevuta dal sottoscritto con onere della procedura attuativa.

Li,

Atto di Consiglio Municipale n. 18 del 29.03.2011 – Comune di Rignano Flaminio



Giampiero Ceci <ing.ceci@gmail.com>

Riferimento - Tribunale di Tivoli Fallimento "ITALGARDEN srl in liq.ne (22/2021)"

1 messaggio

Mario Graia <mario@graia.it>

19 novembre 2021 17:21

A: giampieroceci@studiodomesis.com

Spett. Ing. Ceci

C- copia progetto e relativo programma integrato presentato al Comune di Rignano Flaminio in data 15/12/2009

Cordiali saluti

Mario Matteo Graia

13 allegati

-  **1-Zonizzazione & Standard Urbanistici.pdf**
2270K
-  **2-Plan. Piante Piano Tipo.pdf**
1598K
-  **3-Progetto complessivo residenziale piante.pdf**
696K
-  **4-viste render.pdf**
1211K
-  **5 tavola 19 teatro.pdf**
508K
-  **6 Dati progetto.doc**
27K
-  **7 Normativa LR 26 06 97 n 22.pdf**
28K
-  **8 vista aerea proprietà Italgardencon Google.pdf**
195K
-  **9 volumetria.xls**
32K
-  **10 2010 02 08 approvazione programma integrato con richiesta teatro.pdf**
543K
-  **11 Istanza Programma Integrato del 15 12 2009.pdf**
607K
-  **12 Protocollo.pdf**
298K
-  **13 Verbale delibera Consiglio Comunale.pdf**
11137K