



Città di Frascati

Provincia di Roma

Copia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Atto n. 6 del 24/02/2015	Oggetto: Proposta di programma integrato ai sensi della L.R. 22/97, in località Grotte Portella in variante al P.R.G. ed alla deliberazione del Consiglio comunale n. 43/2006. Proprietà : Italsergi s.r.l. e C.i.r.i. srl . - Atto di indirizzo
---------------------------------	--

L'anno **duemilaquindici** il giorno **ventiquattro** del mese di **Febbraio** alle ore **15:10** nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in sessione straordinaria ed in prima convocazione.

Risultano presenti ed assenti i seguenti Consiglieri:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti	CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
PEDUTO GIANLUIGI	Si		FIASCO MIRKO	Si	
RATINI ANTONELLA	Si		DESSI EMANUELE	Si	
ZANGRILLI ERCOLE	Si		MASTROSANTI ROBERTO	Si	
NERONI FRANCESCA		Si	D'UFFIZI FRANCO	Si	
CASAGRANDE VINCENZO	Si		GIZZI PAOLA	Si	
TROBBIANI MIRIAM	Si		CARLINI SERGIO	Si	
TAVANI ARMANDA	Si		CERRONI CLAUDIO	Si	
ADOTTI ALESSANDRO		Si	FASOLINO CHIARA	Si	

Assegnati n. 16

In carica n. **16** oltre il Sindaco, Alessandro SPALLETTA.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Senzio BARONE.

Presenti n. 14 + il Sindaco

Assenti n. 2

Il Presidente Gianluigi Peduto, dopo aver constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita i Consiglieri Comunali a discutere in seduta pubblica sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:
TROBBIANI MIRIAM
DESSI EMANUELE
CERRONI CLAUDIO

1) alle ore 15:25 entra in aula il CONSIGLIERE NERONI FRANCESCA

2) alle ore 15:35 entra in aula il CONSIGLIERE ADOTTI ALESSANDRO

Tutti gli interventi sono riportati nel resoconto stenotipistico allegato all'originale del presente atto;
Introduce e relaziona l'argomento l'Assessore Francesca Sbardella;
Il Cons. Dessì legge in aula il documento che poi, dopo averlo firmato, consegna al Presidente;

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 23 aprile 2004 ad oggetto “ Programma di sviluppo integrato del Patto Territoriale delle Colline Romane – Adempimenti e pareri” è stato espresso il parere negativo, al progetto presentato dalla Italsergi s.r.l., in quanto il progetto investirebbe aree classificate come di rilevante valore paesaggistico ed ambientale;
- il progetto proposto dalla Italsergi s.r.l., con codice ASP 809 contiene i seguenti indici e parametri desumibili dallo stesso elaborato grafico:

Superficie del comparto	24.000 mq
SUL (comm.le - resid.le - sportivo e terziario)	21.107 mq
Volume	71.932,41 mc
Altezza max	10,50 m

- in opposizione alla succitata deliberazione la società Italsergi s.r.l. è ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per l'annullamento della stessa;
- con sentenza pronunciata dal T.A.R. Lazio in data 9 giugno 2009 – atto 5492/09, sono stati accolti i motivi del ricorso promosso dalla Italsergi s.r.l. per l'effetto disposto dell'annullamento della impugnata deliberazione n. 27/2004;

con nota assunta al protocollo generale di questo Ente in data 14 marzo 2006, prot. n. 7917, l'Agenzia Sviluppo Provincia ha trasmesso una nota integrativa riguardante una proposta della Italsergi s.r.l., per la modifica e riduzione volumetrica della proposta progettuale originariamente presentata.

- A tutt'oggi l'Amministrazione comunale non si è più pronunciata sulla proposta progettuale della Italsergi s.r.l.;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 27 luglio 2006 è stata adottata la variante al vigente P.R.G. per il comprensorio di Grotte Portella, nella quale vengono individuati i perimetri di n. 3 programmi integrati per le nuove previsioni insediative e la realizzazione dei servizi e delle necessarie infrastrutture nonché l'inserimento dell'art. 4 bis nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G., per disciplinare le modalità esecutive ed i parametri urbanistici dei nuovi interventi;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 03 agosto 2007 è stato formalizzato l'atto d'indirizzo per i programmi integrati 1 e 2 per il comprensorio di Grotte Portella, nel quale sono stati definiti sia gli obiettivi che i criteri di progettazione. Negli obiettivi si prevede la realizzazione di una piazza con funzioni miste, terziarie, commerciali e residenziali private, per marcare il ruolo di porta di ingresso oltre a nuovi servizi pubblici scolastici in ampliamento di quelli esistenti. Nei criteri di progettazione previsti, i nuovi interventi di edificazione si devono integrare con gli esistenti, garantire un carattere plurifunzionale all'insediamento previsto e il potenziamento delle dotazioni di attrezzature e di spazi pubblici;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 10 marzo 2005 è stato ratificato l'accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000, tra il Comune di Frascati e la Regione Lazio, per la realizzazione di un edificio industriale, con annesse attività commerciali, uffici-terziario, con gli indici e i parametri desumibili dal progetto, in variante al vigente P.R.G. (Richiedente : C.i.r.i. srl);
- in data 09 agosto 2006 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 66 alla C.i.r.i. srl, per la realizzazione dell'edificio oggetto dell'accordo di programma di cui sopra e di seguito vengono indicati i parametri del progetto allegato:

Superficie del lotto	13.370 mq
SUL (Industriale, commerciale, terziario)	8.386,44 mq
Volume	30.456,48 mc
Superficie coperta	3.812,00 mq (28,5 % del lotto)
Altezza max	9,45 m

Distanza dai confini	10,00 m
----------------------	---------

DESTINAZIONE	MQ	PERC.
commerciale	1.188,00	14,17%
industriale	2.376,00	28,33%
terziario	4.822,44	57,5%
TOTALE	8.386,44	100%

- in data 02 luglio 2010, prot. n. 20964 è stata concessa una proroga di mesi diciotto (18) al permesso di costruire n. 66/2006 e che a tutt'oggi risulta realizzato lo sbancamento del terreno alla distanza di quasi dieci anni dalla sottoscrizione dell'accordo di programma;

VISTA la proposta di programma integrato in località Grotte Portella sui terreni di proprietà della Italsergi s.r.l. e C.i.r.i. s.r.l., assunta al protocollo generale dell'Ente in data 30 gennaio 2012, prot. n. 2456, con la quale si pone l'obiettivo di integrare tra di loro il progetto del Patto Territoriale delle Colline Romane di cui al P.di C. n. 66/2006 e il pianificato Programma Integrato n. 2, di seguito riassunta:

Programma Integrato
Proposta del 30 gennaio 2012, prot. n. 2456
(lotto ITALSERGI/ CIRI)

VOLUME Mc	SUL Mq	DESTINAZIONE		
		Resid.	Com.le	Terziario
70.000	-	31.500 mc	17.500 mc	21.000 mc
		45%	25%	30%

PRESO ATTO che con nota del 15 giugno 2012, prot. n. 17784, il Sindaco e l'Assessore all'urbanistica, a seguito della proposta di cui sopra riguardante il programma integrato in argomento, comunicano alla proprietà ed al Dirigente del IV Settore, che sussistono le condizioni per proseguire nell'attività di istruttoria preliminare al fine di pervenire ad una proposta progettuale definitiva. E' demandato al Dirigente del IV Settore promuovere i necessari incontri tra i tecnici comunali ed i progettisti incaricati dalla proprietà;

VISTA la memoria di Giunta Comunale del 05 febbraio 2013 con la quale viene espresso un indirizzo favorevole affinché l'Ufficio verifichi la fattibilità di quanto proposto con la tabella 2b, tenuto conto che con la variazione del mix funzionale viene a determinarsi una maggiore valorizzazione degli immobili che può essere compensata su un piano d'interesse generale alla tutela paesaggistica ed al contenimento del consumo, da una contestuale riduzione delle cubature previste non meno del 15%, ripartita proporzionalmente tra le diverse destinazione d'uso, come nel modo seguente:

Tabella 2b : mix funzionale proposto dalle società

ITALSERGI + CIRI	DESTINAZIONE	SUL mq	PERCENTUAL E
	Residenziale	7.490,475	45%
	Commerciale	3.329,10	20%
	Terziario	5.825,925	35%

Dimensionamento

	SUP. TERR. Mq	INDICE	SUL* Mq	VOLUME * Mc
Italsergi srl	24.000	0,297 mq/mq	6.058,80	19.388,16
Ciri srl	13.370	2,27 mc/mq	8.089,87	25.887,60

TOTALE			14.148,67	45.275,76
---------------	--	--	------------------	------------------

DESTINAZIONI	SUL* Mq	PERCENT.
Residenziale	6.366,90	45%
Commerciale	2.829,73	20%
Terziario	4.952,03	35%
TOTALE	14.148,67	100%

* con decurtazione del 15% delle quantità secondo le indicazioni della Memoria di Giunta Comunale del 5 febbraio 2013

VISTA la proposta progettuale della Italsergi s.r.l. e Ciri s.r.l. pervenuta in data 06 agosto 2013, prot. n. 33637, rielaborata sulla base degli indirizzi formulati dalla memoria di Giunta Comunale del 5 febbraio 2013;

CHE in data 11 novembre 2013, la commissione consiliare urbanistica ha esaminato la proposta progettuale del 6 agosto 2013, prot. n. 33637, esprimendo apprezzamento per le riduzioni volumetriche richieste ed ottenute dall'Amministrazione, riservandosi un'ulteriore valutazione per la riduzione dell'impatto visivo.

CHE in data 06 dicembre 2013, prot. n. 50291 con nota a firma del Dirigente del IV Settore è stata comunicata alla proprietà Italsergi s.r.l. e Ciri s.r.l., l'esito della commissione consiliare urbanistica nella seduta già richiamata;

VISTA la nuova proposta di programma integrato in località Grotte Portella, rielaborata sulle indicazioni espresse dalla commissione consiliare urbanistica, pervenuta presso questo Ente in data 13 febbraio 2014, prot. n. 6530, con allegato le seguenti tavole:

- 1) TAV. 9 – Planimetria generale – zonizzazione su base catastale;
- 2) TAV. 10 – Schema planivolumetrico;
- 3) TAV. 18 – Profili post operam;
- 4) Tabella della distribuzione dei dati quantitativi e delle destinazioni funzionali.

CONSIDERATO che tale proposta, suggerisce una soluzione riguardante la riduzione dell'impatto visivo, auspicata dalla commissione consiliare urbanistica, abbassando le quote di copertura dei fabbricati, che a parità di quantità edificabili e senza modifiche della destinazione d'uso, trasferisce nell'area Italsergi una parte delle volumetrie residenziali previste nell'area di proprietà C.i.r.i. srl;

CHE quest'ultima proposta di cui alle seguenti tabelle, pur accettando le riduzioni delle volumetrie e superfici assentite, a fronte della riduzione della SUL si è reso necessario richiedere, per sostenere l'equilibrio economico – finanziario dell'investimento, la modifica delle percentuali delle destinazioni funzionali. A parità di volumetria, si propone un aumento della percentuale relativa al residenziale e di parte della funzione commerciale del 7,5%.

Dimensionamento

PRINT	SUP. TERR. Mq	INDICE	SUL Mq	VOLUME Mc	SUL* Mq	VOLUME* Mc
Italsergi srl	24.000	0,297 mq/mq	7.128,00	22.809,60	6.058,80	19.388,16
Ciri srl	13.370	2,27 mc/mq	9.517,50	30.456,0	8.089,87	25.887,60
TOTALE			16.645,50	53.265,6	14.148,67	45.275,76

* con decurtazione del 15% delle quantità secondo le indicazioni della Memoria di Giunta Comunale del 5 febbraio 2013

Lotto A + Lotto B	DESTINAZIONE	SUL Mq	VOLUME Mc	PERCENTUALE
Mix funzionale	Residenziale	7.428,052	23.769,77	52,5%

proposto	Commerciale	3.890,89	12.450,83	27,5%
	Terziario	2.829,74	9.055,15	20%
	TOTALE	14.148,68	45.275,76	100%

PRESO ATTO della sopracitata proposta, recependo la riduzione volumetrica del 15% come previsto dagli indirizzi formulati dalla Giunta Comunale del 05 febbraio 2013, ma rimodulando le percentuali sulle destinazioni funzionali, la stessa è ritenuta condivisibile da parte questa Amministrazione Comunale;

CHE è intenzione di questa Amministrazione fornire ai proponenti un indirizzo univoco per la redazione del Programma Integrato in argomento completo di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente, con indicazione delle volumetrie e superfici poste a base dei titoli edilizi e/o deliberazioni già accordate, distinte tra uso residenziale, commerciale e terziario e che sarà successivamente approvato dal Consiglio comunale con assunzione della variante urbanistica al vigente P.R.G.;

PRESO ATTO che i proponenti dell'iniziativa in argomento hanno manifestato la volontà di aderire ad eventuali proposte di compensazione a fronte di una diversa pianificazione, che dovranno essere esplicitamente formulate dall'Amministrazione Comunale nel presente atto;

VISTA la L.R. 26 giugno 1997, n. 22 e ss.mm.e ii.;

VISTO il vigente P.R.G. approvato con D.P.R. del 19 dicembre 1967;

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale del 27 luglio 2006, n. 43 ad oggetto “ Comprensorio Grotte Portella – Adozione variante al P.R.G.”;

VISTO il parere della Commissione Consiliare Urbanistica, espresso nelle sedute del 29 gennaio 2015 e del 12 febbraio 2015 (Allegato);

VISTO l'art. 107 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.e ii.;

DATO ATTO che con riferimento all'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione di cui al presente atto è stato espresso parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica da parte del Dirigente del IV Settore;

Con la seguente votazione palese, resa per appello nominale, accertata dagli scrutatori e proclamata dal Presidente:

Consiglieri presenti e votanti n. 16 oltre il Sindaco;

Consiglieri assenti nessuno;

Voti favorevoli n. 17;

Astenuti nessuno;

Voti contrari nessuno;

DELIBERA

1. di dare atto di quanto espresso in premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di esprimere un indirizzo favorevole sulla proposta del Programma Integrato presentato in data 13 febbraio 2014, prot. n. 6530, dalla Italsergi s.r.l. e Ciri s.r.l, affinché venga redatto uno specifico Programma Integrato sulla base del mix funzionale proposto ed esplicitato in premessa;
3. di dare atto che il programma integrato, dovrà essere elaborato secondo le seguenti indicazioni e prescrizioni:
 - a) *contenimento dell'altezza degli edifici ad un massimo di n. 4 piani fuori terra;*
 - b) *realizzazione di locali per uso commerciale non di tipo esclusivo per esercizio di vicinato con una organizzazione funzionale finalizzata a distribuzione multi merceologica;*
 - c) *cessione al Comune di Frascati delle aree destinate agli standard urbanistici;*

d) cessione al Comune di Frascati del 30% del plusvalore determinato analiticamente nello schema di impegnativa di programma, da destinare alla realizzazione di opere pubbliche indicate dall'Amministrazione Comunale;

4. di demandare al Dirigente del Settore IV, il compimento degli atti e dei provvedimenti conseguenti all'approvazione della presente deliberazione;
5. di dare atto che per la presente determinazione non è necessario il visto di regolarità contabile da parte del Responsabile dei Servizi Finanziari, in quanto dalla stessa non derivano effetti finanziari a carico del Bilancio del Comune.

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.to PEDUTO GIANLUIGI

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to SENZIO BARONE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il presente verbale è comunicato ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18.8.2000, n 267 e pubblicato per quindici giorni all'Albo Pretorio a decorrere dal 10/03/2015

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

- Immediatamente eseguibile
 Divenuta esecutiva il _____

Frascati, lì _____

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to BARONE SENZIO

Il Responsabile del Procedimento

Ufficio Messi Comunali

Il presente atto è copia conforme all'originale per gli usi consentiti dalla legge.

Frascati, lì _____

IL SEGRETARIO GENERALE

BARONE SENZIO