

# COMUNE DI PATRICA

PROVINCIA DI FROSINONE

COPIA

---

## DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE SESSIONE STRAORDINARIA SEDUTA PRIMA CONVOCAZIONE

VERBALE N. 39 DEL 22.12.2017

---

**OGGETTO: ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN LOCALITÀ SR 156 MONTI LEPINI IN VARIANTE AL VIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE - LR 22/97, LR 21/09 E ART. 4 LR 36/87.**

---

L'anno **duemiladiciassette** e questo giorno **ventidue** del mese di **dicembre** ore **20:50**, nella Sede dell'ex "Scuola Materna Capoluogo", per ristrutturazione del Palazzo Moretti, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE in sessione **Straordinaria** convocato dal Presidente del Consiglio con avvisi scritti.

Fatto formale appello nominale risultano:

---

		PRESENTI	ASSENTI
FIORDALISIO	LUCIO	X	
GATTI	ANGELO	X	
TRANI	UMBERTO	X	
DE ROCCHIS	TANIA	X	
PIGLIACELLI	ROBERTO	X	
SIMONI	FIGLIARELLA	X	
PALMEGIANI	ENRICO		X
SAVONE	ANDREA	X	
BALDASSARRE	ANDREA		X
BATTAGLINI	SAMUEL	X	
BUFALINI	GIANLUCA		X
BELLI	STEFANO		X
FUNARI	ANDREA	X	

*Presenti n. 9 Assenti n. 4*

---

- Riconosciuto il numero legale degli intervenuti, il sig. **Roberto PIGLIACELLI**, Presidente Del Consiglio, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.
- Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (art. 97, c. 4°, del T.U. n. 267/2000) il Segretario Comunale **Dott.ssa Federica SEMENTILLI**.
- La seduta è pubblica.

Tra gli assenti sono giustificati i Sigg.ri Consiglieri Belli e Bufalini.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Patrica è dotato di Programma di Fabbricazione, approvato dalla Regione Lazio con DGR n.3279 del 1°.06. 1982;

Considerato che:

nelle scelte riguardanti l'assetto e la trasformazione del territorio, nel vigente ordinamento legislativo, trova riconoscimento il coinvolgimento dei privati che divengono quindi promotori e compartecipi delle scelte urbanistiche dell'amministrazione locale;

nella specifica materia amministrativa, l'articolo 11 della legge n.241/1990, stabilisce che gli Enti Locali, nei limiti delle rispettive competenze, possano concludere accordi con soggetti privati nel perseguimento del pubblico interesse;

Richiamata la legge regionale del 26 Giugno 1997, n. 22, recante norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione, ed, in particolare, l'art. 2:

“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;

Vista la proposta avanzata dalla Società Bacucco S.p.a., con sede in Patrica, Via dei Monti Lepini km 8200, avente ad oggetto: “Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 22 del 1997;

Considerato che il Responsabile del Servizio Tecnico – urbanistica, lavori pubblici e ambiente - ha comunicato alla Ditta proponente l'avvio del procedimento, ai sensi della Legge 241/90 e, con deliberazione di Giunta Comunale n. 74 del 5 Agosto 2017;

Premesso che la Società Bacucco S.p.a., rappresentata dal Presidente del CDA, in qualità di proprietaria delle seguenti particelle in territorio di Patrica, così distinte in Catasto: Foglio 9, partt. 52, 58, 59, 60, 61, 64, 65, 70, 71, 262, 264, 266, 370, 69, 62, 369 e Foglio15, partt. 5, 15, 16, 17, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 68, 74, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 139, 147, 148, 210, 49 (sub 1-2), di superficie complessiva di 42 Ha, circa, ha trasmesso la proposta di piano in oggetto citata ai sensi della **L.R. 22/97**

che detta proposta comprende una serie di elaborati, così suddivisi:

Relazione	UR - REL	Relazione generale urbanistica e quadro economico	-----
Elaborato	UR 01	Inquadramento Urbanistico	Scala 1:1000
Elaborato	UR 02	Inquadramento Territoriale	Scala 1:1000
Elaborato	UR 02.1	Perimetrazione aree urbanizzate	-----
Elaborato	UR 03.1	Planimetria generale Stato di fatto	Scala 1:1000
Elaborato	UR 03.2	Casale "Il Bacucco"	Scala 1:1000
Elaborato	UR 04	Planivolumetrico	Scala 1:1000
Elaborato	UR 05	Planimetria autorità di bacino	Scala 1:1000
Elaborato	UR 06	Zonizzazione	Scala 1:1000
Elaborato	UR 07	Lottizzazione e verifiche urbanistiche	Scala 1:1000
Elaborato	UR 08	Piano Particellare	Scala 1:1000
Relazione	UR 09	NTA	-----
-----	UR 10	Cronoprogramma	-----
Relazione	OOUU - REL	Relazione opere urbanizzazione	-----
Elaborato	OU 01	Campus scolastico	Varie
Elaborato	OU 02	Centro sportivo	Varie
Elaborato	OU 03	Opere urb – viabilità e parcheggi	Scala 1:1000
Elaborato	OU 04	Opere urb. – rete del verde	Scala 1:1000
Elaborato	OU 05	Opere urb – acque nere	Scala 1:1000
Elaborato	OU 06	Opere urb. – acque bianche	Scala 1:1000
Elaborato	OU 07	Opere urb. – rete gas, idrico	Scala 1:1000
Elaborato	OU 08	Opere urb. – rete elettrica e illuminazione	Scala 1:1000
Relazione	AR - REL	Relazione generale tipi edilizi	-----

Elaborato	AR 01	Spazi espositivi - direzionale	Varie
Elaborato	AR 02	Turistico ricettivo	Varie
Elaborato	AR 03	Multisala cinema	Varie
Elaborato	AR 04	Centro commerciale	Varie
Elaborato	AR 05	Edilizia residenziale pubblica	Varie

oltre allo schema di convenzione composto da n. 17 articoli, per la realizzazione di n. 12 fabbricati con destinazione residenziale, servizi, direzionale, commerciale, sportivo e turistico ricettivo, in variante al Pdf vigente del Comune di Patrica;

Considerato, inoltre, che il proponente è esonerato dal versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, essendo il valore delle opere da realizzare superiore a quanto risultante dall'applicazione delle vigenti tabelle parametriche comunali, Il costo di costruzione, invece, sarà determinato e liquidato ai sensi dell'art 16 del D.P.R.n. 380/2001, all'atto del rilascio del titolo edilizio;

Richiamato il bilancio perequativo delle opere per le quali è prevista la realizzazione, come da quadro che segue, suscettibile di modifiche in base agli elaborati in versione definitiva che verranno presentati:

#### Bilancio perequativo

##### Oneri dovuti

a-) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	€4.852.768,00
b-) Costo di costruzione	€ 5.031.700,00
Totale	€ 9.884.468,00

##### Opere eseguite a compensazione degli Oneri di urbanizzazione dovuti

###### A1

- rete stradale	€ 1.367.350,00
- parcheggi	€ 2.455.000,00
- verde pubblico attrezzato	€ 707.265,00
- rete fognaria	€ 356.000,00
- rete idrica	€ 330.000,00
- rete pubblica illuminazione	€ 676.000,00

##### Standard di qualità da realizzare – Opere perequative –

###### B1

-Campus Scolastico (I° lotto) € 2.500.000,00

Totale € 8.391.615,00

Ne consegue che, essendo l'importo delle opere da realizzare (A1+B1) e quello da corrispondere a titolo di costo di costruzione (b), superiori agli importi presunti dovuti per gli oneri complessivi (a+b), gli importi risultano ampiamente compensati e conguagliati; il proponente, o chi per esso, dovrà presentare computo metrico analitico sulla base del prezzario regionale vigente tempo per tempo. Dal computo, verrà determinato il costo di costruzione e, conseguentemente, verranno determinati gli oneri concessori dovuti;

Ritenuto che il programma preliminare in esame risulti meritevole di adozione, limitatamente alla seguente documentazione e nei limiti delle prescrizioni del parere reso dal Tecnico Comunale, e possa esser avviata la procedura per il perfezionamento degli atti e l'avvio dell'iter per l'esame dello stesso da parte del Consiglio Comunale;

#### **AR-REL**

AR 01

AR 02

AR 03

AR 04

AR 05

#### **OOUU RERL**

#### **UR REL**

UR 01

UR 02

UR 02.1

UR 03.1

UR 03.2

#### **Cronoprogramma**

- 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 ed attuatori del programma ed il comune, nonché tra i soggetti attuatori tra di loro, ivi comprese le garanzie di carattere finanziario.

oltre allo schema di convenzione composto da n. 17 articoli, per la realizzazione di n. 12 fabbricati

con destinazione residenziale, servizi, direzionale, commerciale, sportivo e turistico ricettivo, in variante al Pdf vigente del Comune di Patrica;

Considerato che la restante parte degli elaborati necessita di ulteriore approfondimento tecnico e non appare, allo stato, possibile valutarne il reale impatto sull'assetto urbanistico di Patrica, oltretutto, tenuto conto che è in fase di redazione il DPI;

Visto l'art. 4 della legge regionale 36/87;

Richiamato il parere di regolarità tecnica espresso, con prescrizioni, dal Responsabile del Servizio Tecnico – Lavori Pubblici, Urbanistica, Ambiente, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis del TUEL, anche sulla scorta della relazione prodotta dai Professionisti incaricati dall'Ente a supporto della procedura (DGC 102/2017 e Determinazione 402/2017) (**All.1, 2 e 3**);

Si apre la discussione sul punto, con la lettura della proposta di deliberazione da parte del Presidente.

Interviene il Sindaco, il quale precisa che nel deliberato viene dettagliato il quadro normativo del Piano in esame.

Ricorda come gli elaborati sono stati presentati nel dicembre 2016 e, da subito, si è rilevato il notevole interesse pubblico soprattutto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Durante l'anno si sono succeduti incontri e discussioni per un'opera che darà sviluppo economico e sarà certamente veicolo di bonifica ambientale.

Il progetto si colloca tra l'area della S.R. Monti Lepini e la Morolense, interessando, quindi, zone soggette a vincolo idrogeologico, gasdotto e Sin. E' certamente un segnale positivo dal punto di vista ambientale, considerato che tutti i passaggi dovranno essere fatti secondo le prescrizioni del Ministero dell'Ambiente.

Prosegue il Sindaco spiegando che, in considerazione della circostanza che al momento gli unici introiti sono quelli derivanti dall'imposizione tributaria, e che l'Amministrazione non ha la possibilità di creare altri spazi verdi fruibili dalla cittadinanza, gli interventi proposti della Bacucco s.p.a. sono sicuramente rilevanti.

Il Sindaco procede, dando lettura analitica delle opere previste. In particolare, si sofferma sul campus scolastico e sulla palestra che fungerà anche da palazzetto dello sport per tutti i cittadini. Gli edifici saranno realizzati con l'uso di materiali moderni ed eco-sostenibili. Il campus è stata una grande richiesta dell'Amministrazione comunale. In più, sono previsti una piscina coperta, un campo da calcio ed una rampa da skate.

La cura dell'area verde comporterà spazi e percorsi attrezzati e aiuole, oltre alla caratterizzazione dell'area in quanto a ridosso del Sacco. Inoltre, sono previsti cinema multisala, negozi, bar ed un hotel, la ristrutturazione del casale Bacucco e la creazione di un polo fieristico-espositivo.

Le finalità sono evidenti: rilancio delle opportunità di lavoro; miglioramento dei servizi e dell'ambiente; miglioramento del servizio scolastico; rigenerazione urbana; creazione di circuiti sportivi.

Saranno obbligatori gli interventi eco-sostenibili saranno ed il miglioramento della viabilità stradale. E' un progetto che, si presume, darà rilancio anche ai rapporti sociali della città, facendo mantenere la tipicità del territorio. Sarà comunque necessario sottoporre il piano

all'approvazione della Regione. La convenzione è stata redatta in modo da evitare i problemi che ancora oggi sussistono sulle lottizzazioni passate. Il Sindaco conclude il proprio intervento esprimendo piena fiducia nel fatto che il piano possa andare avanti.

Interviene il Consigliere Funari il quale dichiara che è un progetto valido perché sono presenti opere compensative notevoli.

Interviene nuovamente il Sindaco, proseguendo che ci sarà un notevole miglioramento per la Strada “dei dossi”, oltre che per l’illuminazione pubblica e la rete delle fognature. Infine dà lettura del parere del tecnico, Geom. Nardoni, presente in sala.

Successivamente, non essendovi altri interventi, si passa alla votazione.

Con voti favorevoli nove, contrari zero, astenuti zero, palesemente espressi per alzata di mano,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **DELIBERA**

- di adottare il Programma integrato di intervento proposto dalla Società Bacucco S.p.a., con sede in Patrica, Via dei Monti Lepini km 8200, avente ad oggetto: “Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 22 del 1997”, in variante allo strumento di pianificazione vigente, ai sensi dell'art. 4 della legge Regionale 36/87, composto dai seguenti elaborati, allegati su supporto digitale al presente atto (**AII.4**),

- Relazione	UR - REL	Relazione generale urbanistica e quadro economico	-----
Elaborato	UR 01	Inquadramento Urbanistico	Scala 1:1000
Elaborato	UR 02	Inquadramento Territoriale	Scala 1:1000
Elaborato	UR 02.1	Perimetrazione aree urbanizzate	-----
Elaborato	UR 03.1	Planimetria generale Stato di fatto	Scala 1:1000
Elaborato	UR 03.2	Casale “Il Bacucco”	Scala 1:1000
Elaborato	UR 04	Planivolumetrico	Scala 1:1000
Elaborato	UR 05	Planimetria autorità di bacino	Scala 1:1000
Elaborato	UR 06	Zonizzazione	Scala 1:1000
Elaborato	UR 07	Lottizzazione e verifiche urbanistiche	Scala 1:1000
Elaborato	UR 08	Piano Particellare	Scala 1:1000
Relazione	UR 09	NTA	-----
-----	UR 10	Cronoprogramma	-----
Relazione	OOUU - REL	Relazione opere urbanizzazione	-----

Elaborato	OU 01	Campus scolastico	Varie
Elaborato	OU 02	Centro sportivo	Varie
Elaborato	OU 03	Opere urb – viabilità e parcheggi	Scala 1:1000
Elaborato	OU 04	Opere urb. – rete del verde	Scala 1:1000
Elaborato	OU 05	Opere urb – acque nere	Scala 1:1000
Elaborato	OU 06	Opere urb. – acque bianche	Scala 1:1000
Elaborato	OU 07	Opere urb. – rete gas, idrico	Scala 1:1000
Elaborato	OU 08	Opere urb. – rete elettrica e illuminazione	Scala 1:1000
Relazione	AR - REL	Relazione generale tipi edilizi	-----
Elaborato	AR 01	Spazi espositivi - direzionale	Varie
Elaborato	AR 02	Turistico ricettivo	Varie
Elaborato	AR 03	Multisala cinema	Varie
Elaborato	AR 04	Centro commerciale	Varie
Elaborato	AR 05	Edilizia residenziale pubblica	Varie

### **limitatamente alle seguente documentazione**

#### **AR-REL**

AR 01  
AR 02  
AR 03  
AR 04  
AR 05

#### **OOUU RERL**

#### **UR REL**

UR 01  
UR 02  
UR 02.1  
UR 03.1  
UR 03.2

#### **Cronoprogramma**

- d) 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;
- e) Documentazione attestante la proprietà o la disponibilità delle aree o degli edifici interessati dal programma;
- f) Schema di impegnativa di programma che indichi i tempi e le modalità di realizzazione e che disciplini i rapporti tra i soggetti promotori ed attuatori del programma ed il

comune, nonché tra i soggetti attuatori tra di loro, ivi comprese le garanzie di carattere finanziario.

oltre allo schema di convenzione composto da n. 17 articoli, per la realizzazione di n. 12 fabbricati con destinazione residenziale, servizi, direzionale, commerciale, sportivo e turistico ricettivo, in variante al PdF vigente del Comune di Patrica e sulla scorta del bilancio perequativo delle opere per le quali è prevista la realizzazione, suscettibile di modifiche in base agli elaborati che verranno presentati in versione definitiva;

Di dare atto che la restante parte degli elaborati necessita di ulteriore approfondimento tecnico e non appare, allo stato, possibile valutarne il reale impatto sull'assetto urbanistico di Patrica, oltretutto, tenuto conto che è in fase di redazione il DPI;

Di dare atto che il presente deliberato, corredato da tutti gli elaborati tecnici e normativi e dei pareri prescritti, costituisce adozione della relativa variante urbanistica ed è pubblicato nell'albo pretorio e nel sito informatico del comune per un periodo di trenta giorni consecutivi. Nei successivi trenta giorni i soggetti interessati possono presentare eventuali osservazioni od opposizioni, per il successivo invio alla Regione Lazio;

Di demandare all'Area Tecnica gli ulteriori adempimenti necessari alla attuazione del Piano Integrato in narrativa, nonché alla sottoscrizione di apposita convenzione che regoli i rapporti tra le parti.

Successivamente, ritenuta l'urgenza

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con voti favorevoli nove, contrari zero, astenuti zero, palesemente espressi per alzata di mano,

### **DELIBERA**

Di rendere il presente atto immediatamente esecutivo.

La seduta è tolta alle ore ventidue.

Ing.Alessandro Mirabella

Frosinone 05/12/2017

Avv.Massimo Cocco

Preg.mo Sig. Lucio Fiordaliso

Sindaco del Comune di Patrica

Oggetto: Comune di Patrica - Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi della L.R. n. 22 del 10.07.1997 - Proponente: Soc. BACUCCO spa.

Con deliberazione di G.C.n. 74 del 5.8.2017, l'Amministrazione Comunale di Patrica ha preso atto della proposta formulata dalla Soc. BACUCCO spa riguardante un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi della L.R. n. 22/1997, trasmesso in data 21.12.2016 prot. 9306; e ha manifestato interesse per proposte di piani di intervento similari, caratterizzati da: a) rilevante interesse pubblico; b) previsione di una pluralità di funzioni e destinazioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, finalizzate alla riqualificazione urbanistica, edilizia, ambientale, naturalistica e paesistica; c) integrazione di diverse tipologie di intervento ivi compresa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie ad assicurare la completezza e la piena funzionalità del programma stesso; d) dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano. Nella stessa delibera disponeva, pertanto, atto di indirizzo al Responsabile del Servizio Urbanistica, finalizzato all'esame degli elaborati fatti pervenire dal proponente e alla redazione della convenzione.

A seguito di un primo esame favorevole esperito sulla proposta di P.I.I. dall'Ufficio Comunale competente, l'Amministrazione Comunale di Patrica, con Delibera di G.C. n.102 del 20/11/2017, dava atto che per esaminare la voluminosa e complessa documentazione prodotta dalla Società proponente, riteneva opportuno, in mancanza di professionalità interne, richiedere l'assistenza di consulenti specializzati nel settore tecnico-urbanistico e legale-amministrativo, mediante il

ricorso a figure esterne in possesso di particolari profili professionali. Figure individuate nei sottoscritti avv. Massimo Cocco e Ing. Alessandro Mirabella, così da formulare al Responsabile del Servizio Urbanistica dell'Ente, apposito atto di indirizzo finalizzato al conferimento dell'incarico de quo.

Con Determina n. 409 del 27/11/2017, il Responsabile del Servizio di cui sopra ha provveduto al conferimento dell'incarico.

In esecuzione dello stesso, è stata effettuata una prima valutazione degli elaborati trasmessi dalla Soc. BACUCCO Spa, riguardante il Programma Integrato di Intervento, proposto ai sensi della L.R. n. 22/1997.

Il Comune di Patrica è dotato di Programma di Fabbricazione e relativo Regolamento Edilizio, approvato dalla Regione Lazio con delibera n. 3279 del 1.6.1981, pubblicata sul B.U.R. Lazio n. 30 il 30.10.1982.

Nel corso dell'anno 2010, il Comune di Patrica ha iniziato l'iter per la redazione di un PUCG, adottando una VAS (Valutazione Ambientale Strategica) facente parte del PUCG stesso, che è stata pubblicata sul BUR Lazio n. 35 del 21.9.2010, e non ha ancora completato l'iter autorizzativo. La procedura amministrativa del PUCG di cui sopra, è stata interrotta con Delibera di C.C. n. 5 del 6.5.2014, pur avendo ottenuto l'approvazione dell'afferente micro-zonizzazione sismica, con determina n. A07699 del 25.7.2012.

Con Delibera di G.C. n. 22 del 3.3.2016, è stato formulato atto di indirizzo al Responsabile del Servizio Urbanistica dell'Ente, affinché provvedesse ad espletare tutte le procedure necessarie per l'individuazione di un tecnico progettista cui affidare l'incarico professionale di revisione del PUCG, escludendo da tale prestazione ogni attività di cui all'ex. art. 13 della legge 64/74 ed alla VAS, in quanto già espletate.

Il Documento Preliminare di Indirizzo, elaborato dalla MATEC s.c., di cui la Giunta Comunale ha preso atto con deliberazione n. 45 del 3.5.2017, è stato depositato presso gli Uffici Comunali ed è attualmente in fase di consultazione al

fine di coinvolgere i cittadini, gli enti pubblici e le organizzazioni sociali, culturali, ambientaliste, economico-professionali, attraverso la presentazione di proposte di interesse pubblico che verranno valutate in sede di redazione definitiva dell'atto, ai sensi della L.R.n.38/1999.

Il Programma Integrato di Intervento proposto dalla Bacucco spa, interessa una superficie complessiva di 42 ettari circa, con destinazione agricola, su terreni di proprietà del proponente tutti situati nel Comune di Patrica, in posizione strategica posta a ridosso della Strada Regionale n. 156 dei Monti Lepini, della Strada Provinciale Morolense, del fiume Sacco e dell'incrocio denominato "Quattro Strade".

L'area di intervento del P.I.I. è individuata nel PTPR, per la maggior parte come "paesaggio agrario di rilevante valore"; una piccola porzione è gravata da vincolo relativo paesaggistico per la presenza del fiume Sacco (acqua pubblica). Anche sulle carte di vincolo dell'Autorità di Bacino, l'area di intervento rientra nelle fasce di rispetto fluviali di classificazione A (in adiacenza al corso d'acqua) – B - C, in relazione alla distanza dal corso d'acqua.

La perimetrazione urbana attualmente vigente nel Comune di Patrica, prevede l'individuazione di nuclei abitati ubicati anche lungo la S.P. Morolense ed a ridosso dell'incrocio denominato "Quattro Strade", che risultano, pertanto, adiacenti, in direzione Ovest e in direzione Sud, rispetto all'area del Programma di Intervento Integrato.

Sull'area oggetto di intervento, è recentemente intervenuto il Decreto del Ministro dell'Ambiente n. 321 del 22.11.2016, riguardante la "*Perimetrazione del sito di bonifica di interesse nazionale Bacino del Sacco*" (S.I.N.) che ha inglobato quasi completamente il sito di cui trattasi, classificandolo ad alto rischio ambientale e quindi da assoggettarsi a bonifica.

Il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) elaborato dalla Soc. Bacucco spa ai sensi della L.R. n. 22/1997, ha l'obiettivo da essa dichiarato di "*riqualificare il sito, prevedendo di restituire alla destinazione pubblica ampie porzioni di suolo*

*attrezzate a verde e di parcheggi pubblici oltre che strutture ricreativo/sportive e scolastiche di pubblica utilità". E dovrebbe costituire un'ottima opportunità di "sviluppo del territorio, favorendo un incremento dell'occupazione, grazie all'ampliamento del mercato urbano, degli ambiti legati allo sport, all'istruzione, alle attività commerciali e di svago, all'ambito turistico/ricettivo". Infine, attraverso un intervento di bonifica dell'area adiacente il fiume Sacco, si vorrebbe "realizzare una riqualificazione di una grande area verde destinata a verde attrezzato, quale polmone verde dell'intero lotto". La proponente ritiene infine, che l'organicità dell'intero programma, "articolato per definire una serie di spazi urbani pubblici e privati finalizzati a ricomporre il tessuto esistente, possa produrre un saldo attivo della dotazione di standard urbanistici a beneficio dell'intera collettività".*

La proposta progettuale, si articola nella esecuzione da parte privata, dei seguenti interventi:

Multisala Cinema	mc. 42.660
Hotel	mc. 26.250
Casale Bacucco	mc. 5.000
Spazi espositivi - direzionali	mc. 385.000
Residenziale	mc. 55.000
Centro Commerciale	mc. 90.000
Totale	mc. 603.910

-e nella realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

Campus scolastico	mq. 4.800
Centro sportivo	mq. 3.700
Rete stradale compresi marciapiedi	mq. 23.780
Parcheggi	mq. 93.920

Verde pubblico	mq. 108.810
Reti fognarie	ml. 3.955
Reti idriche	ml. 2.578
Rete pubblica illuminazione	ml. 340

Da quanto riferito dal Responsabile del Servizio Urbanistica, la cubatura residenziale prevista nel P.I.I., non risulta superiore all'8% di quella complessiva prevista nel PUCG in itinere.

E' evidente la presenza nel Piano proposto, oltre che di interventi privati, anche di interventi di notevole interesse pubblico, in particolare del Campus Scolastico, del Centro Sportivo, dei Parcheggi, di Aree adibite a Verde Pubblico, di Infrastrutture Viarie complete di marciapiedi e pubblica illuminazione (anche lungo la S.P. Morolense), di Opere di Urbanizzazione primaria quali reti idriche e fognarie.

Stante la volontà dell'Amministrazione, manifestata negli atti adottati, di avviare l'iter amministrativo di approvazione del Piano, essendo evidente l'interesse pubblico alla realizzazione delle opere da destinare alla collettività, e la intrinseca potenzialità di sviluppo che rappresenta per il territorio comunale, è stata esaminata la documentazione fornita, sia pure relativamente a questa fase preliminare dell'iter procedimentale. Ed è emerso che il Programma Integrato di Intervento di cui trattasi, sia conforme, nella sua prospettazione, alle previsioni di cui alla L.R. n. 22 del 26.6.1997. Appaiono infatti individuabili la natura e i requisiti di un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, presenza di pluralità di funzioni, e integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso.

Il programma integrato incide su porzioni di territorio in cui sono riconoscibili anche nuclei di urbanizzazione rada e diffusa, privi di servizi ed elementi infrastrutturali, nonché di una specifica identità. Le aree di intervento sono

classificate agricole dal punto di vista urbanistico, contigue ai perimetri urbani, in parte edificati e carenti di strutture e servizi.

Il pregio ambientale delle aree, seppure previsto nel PTPR, risulta ad oggi neutralizzato dalla sopravvenuta classificazione di cui al Decreto del Ministro dell'Ambiente n. 321 del 22.11.2016 riguardante la "*Perimetrazione del sito di bonifica di interesse nazionale Bacino del Sacco*" (S.I.N.). Tale perimetrazione, come detto, ha interessato quasi completamente il sito di cui trattasi, classificandolo ad alto rischio ambientale e quindi da assoggettare a bonifica. L'intervento di bonifica prescritto dall'intervenuta disposizione Ministeriale, potrà essere realizzato nell'ambito del Programma Integrato di Intervento di cui trattasi, così come previsto e descritto nella relazione urbanistica allegata al progetto (elaborato UR REL), con conseguenti benefici pubblici diretti per il territorio e per la popolazione.

Il Programma Integrato di Intervento, costituisce una variante al vigente Programma di Fabbricazione: e si ritiene quindi opportuno, dal punto di vista urbanistico, che l'Amministrazione Comunale, in sede di adozione, e comunque prima della redazione definitiva del D.P.I., provveda ad armonizzare le previsioni urbanistiche contenute nel P.I.I. con le indicazioni che dovranno essere fornite al progettista incaricato del PUCG, così da rendere omogenei i due strumenti urbanistici in itinere.

La durata di validità del P.I.I., è stata prevista in anni dieci, secondo un cronoprogramma che, rispetto a quello predisposto dal proponente, è stato rielaborato e sottoposto al Responsabile del Servizio Urbanistica, al fine di garantire una maggiore speditezza dei tempi di realizzazione delle opere pubbliche, in relazione alle esigenze funzionali dell'Ente e alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per una efficace, efficiente e proporzionale progressione dei lavori di interesse pubblico e privato.

Il proponente ha proposto di assumere l'impegno alla realizzazione dell'intero programma previsto, a fronte della concessione da parte dell'Amministrazione della

volumetria richiesta, così come consentita in esito alla superiore approvazione della Regione Lazio.

Da una prima valutazione complessiva e a seguito delle verifiche effettuate con il Responsabile del Servizio Urbanistica, si può indicare in €. 13.600,00 il valore complessivo degli oneri di costruzione e concessori, a carico del proponente, in considerazione di un maggiore importo del costo degli interventi privati, rispetto a quello inizialmente indicato. Tale importo, fatta salva l'esatta determinazione a cura del Responsabile del Servizio Urbanistica, sarà corrisposto al Comune di Patrica, e/o scomputabile in tutto o in parte ai sensi delle vigenti previsioni di legge, contestualmente alla prestazione di idonee garanzie di carattere finanziario relative agli impegni assunti dal proponente.

Agli atti della proposta di Piano è allegato uno schema di convenzione che è stato redatto e rivisitato, per renderlo conforme alla normativa vigente, in tutte le sue previsioni. In particolare, è stato adeguato il cronoprogramma dei lavori, per dare la priorità alla realizzazione delle opere di interesse pubblico; è stato pattuito l'accollo alla parte privata di tutte le spese di consulenza specialistica esterna; è stata prestata particolare attenzione alle ipotesi di inadempienza alle obbligazioni assunte dal soggetto privato, e al vincolo contrattuale che permane a suo carico anche in caso di cessione a terzi delle aree edificande e degli edifici costruiti, previo gradimento espresso dall'Amministrazione Comunale; nonché alle cauzioni di natura fideiussoria da prestare per mezzo di Enti, Istituti di Credito o Assicuratori, Intermediari Finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art 107 del D.Lgs. n. 385/93, a garanzia delle obbligazioni assunte dal soggetto privato, anche a copertura delle sanzioni per ritardato pagamento del contributo di costruzione.

Nelle considerazioni che precedono, è contenuto il parere relativo alla fattibilità tecnico-giuridica dell'intervento proposto dalla Bacucco Spa. E si resta a disposizione per ogni chiarimento od utile confronto.

Cordiali saluti.

Avv. Massimo Cocco



Ing. Alessandro Mirabella

7 



**COMUNE di PATRICA**  
(Provincia di Frosinone)  
Ufficio Tecnico

Via Plebiscito, 1 telefono 0775/807829.30 telefax 0775/807830 e-mail  
[ut.patrica@comune.patrica.fr.it](mailto:ut.patrica@comune.patrica.fr.it) [tecnico@pec.comune.patrica.fr.it](mailto:tecnico@pec.comune.patrica.fr.it)

## **PARERE PROGRAMMA INTEGRATO "BACUCCO"**

Richiamata la delibera di G.M. n. 74 del 05/08/2017, con la quale si esprimevano le prime determinazioni al programma integrato di intervento presentato dalla società Bacucco S.p.a. e si dava atto di indirizzo allo scrivente al fine di esaminare gli elaborati fatti pervenire dal proponente ed alla redazione della convenzione;

Richiamata la determina n. 407 del 27/11/2017, con la quale si affidava incarico all'ing. Mirabella Alessandro ed all'Avv. Massimo Cocco per il supporto tecnico/legale circa l'esame degli elaborati formanti il programma e per la predisposizione della convenzione;

Visto il parere espresso dai summenzionati professionisti e considerato che dalla previsione dello strumento urbanistico vigente (volumetria residua disponibile in zona C mc. 233.598, unico dato a disposizione, in quanto il D.P.I. non dimensiona l'incremento della popolazione) e la volumetria prevista nel P.I.I. pari a mc. 7.888,00 è pari a circa il 3% e quindi inferiore all'8% dichiarato ammissibile.

Vista la legge regionale n. 22 del 26 giugno 1997 ed in particolar modo l'art. 3 che precisa quali sono i documenti annessi ai programmi integrati e precisamente:

- 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 ed attuatori del programma ed il comune, nonché tra i soggetti attuatori tra di loro, ivi comprese le garanzie di carattere finanziario.



Visti i seguenti elaborati:

**AR-REL**

- AR 01
- AR 02
- AR 03
- AR 04
- AR 05

**OOUU RERL**

- OU 01
- OU 02
- OU 03
- OU 04
- OU 05
- OU 06
- OU 07
- OU 08

**UR REL**

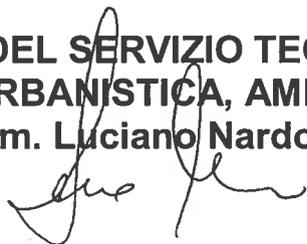
- UR 01
- UR 02
- UR 02.1
- UR 03.1
- UR 03.2
- UR 04
- UR 05
- UR 06
- UR 07
- UR 08

Alla luce di quanto su esposto si esprime parere favorevole al summenzionato piano a condizione che:

- 1) La verifica degli standard urbanistici venga effettuata in sede di conferenza dei servizi presso la Regione Lazio, ass.to urbanistica, così come pure la verifica degli spazi e degli ambienti destinati a campus scolastico;
- 2) Nel quadro economico finale venga inserito l'incentivo ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- 3) Il calcolo del costo di costruzione verrà effettuato al rilascio di ogni permesso edilizio, previo computo metrico analitico, giurato, eseguito sull'esecutivo e con il prezziario regionale vigente al momento del rilascio del permesso.

**Patrica, li 15/12/2017**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO LAVORI  
PUBBLICI, URBANISTICA, AMBIENTE  
(geom. Luciano Nardoni)**





COMUNE di PATRICA  
(Provincia di Frosinone)  
Ufficio Tecnico

Via Plebiscito, 1 telefono 0775/807829.30 telefax 0775/807830 e-mail  
[ut.patrica@comune.patrica.fr.it](mailto:ut.patrica@comune.patrica.fr.it) [tecnico@pec.comune.patrica.fr.it](mailto:tecnico@pec.comune.patrica.fr.it)

## PARERE PROGRAMMA INTEGRATO "BACUCCO"

Richiamata la delibera di G.M. n. 74 del 05/08/2017, con la quale si esprimevano le prime determinazioni al programma integrato di intervento presentato dalla società Bacucco S.p.a. e si dava atto di indirizzo allo scrivente al fine di esaminare gli elaborati fatti pervenire dal proponente ed alla redazione della convenzione;

Richiamata la determina n. 407 del 27/11/2017, con la quale si affidava incarico all'ing. Mirabella Alessandro ed all'Avv. Massimo Cocco per il supporto tecnico/legale circa l'esame degli elaborati formanti il programma e per la predisposizione della convenzione;

Visto il parere espresso dai summenzionati professionisti e considerata la previsione dello strumento urbanistico vigente (volumetria residua disponibile in zona C mc. 233.598, unico dato a disposizione, in quanto il D.P.I. non dimensiona l'incremento della popolazione), la volumetria prevista nel P.I.I. pari a mc. 7.888,00 è pari a circa il 3% e quindi inferiore all'8% dichiarato ammissibile.

Vista la legge regionale n. 22 del 26 giugno 1997 ed in particolar modo l'art. 3 che precisa quali sono i documenti annessi ai programmi integrati e precisamente:

- 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 ed attuatori del programma ed il comune, nonché tra i soggetti attuatori tra di loro, ivi comprese le garanzie di carattere finanziario.



Visti i seguenti elaborati:

**AR-REL**

- AR 01
- AR 02
- AR 03
- AR 04
- AR 05

**OOUU RERL**

- OU 01
- OU 02
- OU 03
- OU 04
- OU 05
- OU 06
- OU 07
- OU 08

**UR REL**

- UR 01
- UR 02
- UR 02.1
- UR 03.1
- UR 03.2
- UR 04
- UR 05
- UR 06
- UR 07
- UR 08

Alla luce di quanto su esposto, si esprime parere favorevole al summenzionato piano a condizione che:

- 1) La verifica degli standard urbanistici venga effettuata in sede di conferenza dei servizi presso la Regione Lazio, ass.to urbanistica, così come pure la verifica degli spazi e degli ambienti destinati a campus scolastico;
- 2) Nel quadro economico finale venga inserito l'incentivo ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- 3) Il calcolo del costo di costruzione venga effettuato al rilascio di ogni permesso edilizio, previo computo metrico analitico, giurato, eseguito sull'esecutivo e con il prezzario regionale vigente al momento del rilascio del permesso.

**Patrica, li 15/12/2017**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO LAVORI  
PUBBLICI, URBANISTICA, AMBIENTE  
(geom. Luciano Nardoni)**

**Frosinone, li 15/12/2017**

**Si prende atto senza osservazioni, per quanto di ns. competenza.**

**Avv. Massimo Cocco**



**Ing. Alessandro Mirabella**

