

COMUNE DI PATRICA

PROVINCIA DI FROSINONE

COPIA

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE SESSIONE STRAORDINARIA SEDUTA PRIMA CONVOCAZIONE

VERBALE N. 26 DEL 25.6.2018

OGGETTO: ESAME DELLE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN LOCALITA' S.R. 156 MONTI LEPINI IN VARIANTE AL VIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 39 DEL 22.12.2017.

L'anno **duemiladiciotto** e questo giorno **venticinque** del mese di **giugno** ore **20:45**, 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 FIGLIARELLI**, 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 è giustificato il Consigliere Sig. Stefano Belli.

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 sono state espresse le prime determinazioni in merito al piano integrato;

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, quanto al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, che si darà corso allo "scomputo", poiché il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare è 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 singolo 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/esecutiva 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;

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 22.12.2017, con la quale, il Consiglio Comunale di Patrica, ha:

1) *adottato 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, (già allegati all'atto deliberativo n. 39/2017 e resi disponibili sul sito istituzionale on line al seguente link: <http://www.comune.patrica.fr.gov.it/site/article.php?view.868>),*

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

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

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

- a) *Relazione tecnico-illustrativa, con allegato schema planivolumetrico 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 Pd F 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;

2) dato 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;

3) demandato l'Area Tecnica gli ulteriori adempimenti necessari alla attuazione del Piano Integrato in narrativa;

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

Dato atto che con la delibera di C. C. n. 39 del 22/12/2017, corredata da tutti gli elaborati tecnici e normativi e dai pareri prescritti, è stata adottato il programma integrato di intervento in località SR 156 Monti Lepini in variante al vigente Programma di Fabbricazione - L.R. 22/97, L.R. 21/09; e Art 4 L.R. 36/87 e i relativi atti sono stati pubblicati all'albo pretorio e sul sito informatico del comune per un periodo di trenta giorni consecutivi, dall'11 gennaio 2018, onde permettere a tutti di effettuare eventuali osservazioni;

Considerato che sono pervenute, nei termini assegnati, le osservazioni inoltrate dal Comitato Civico "Buon governo", con sede in Viale America Latina, 47 – Frosinone, – Prot. n. 1546 del 22 febbraio 2018 (**Allegato 1**);

Viste le controdeduzioni alle osservazioni espresse dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Lavori Pubblici, Urbanistica, Ambiente, (**Allegato 2**), sulla scorta del parere espresso dai tecnici incaricati con D.G.C. 102/2017 e determina n. 409/2017, nelle quali sostanzialmente si rigettano le osservazioni (**Allegato 3**);

Richiamato il parere di regolarità tecnica espresso, con prescrizioni, dal Responsabile del Servizio Tecnico – Lavori Pubblici, Urbanistica, Ambiente, (**Allegato 2**), 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, su richiamata;

Il Presidente dà lettura della proposta predisposta dall'Ufficio Tecnico.

Il Sindaco prende la parola, richiamando le osservazioni presentate dal Comitato Civico Buon governo ed i contributi sia dei tecnici incaricati dal Comune, sia del Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica, Geom. Nardoni.

Precisa che, rispetto a quanto presentato dai Professionisti incaricati dall'Ente (**Allegato 3**), si intende stralciare la parte in cui si consiglia di armonizzare e di affiancare questo programma di iniziativa privata al D.P.I. Il Sindaco spiega tale decisione con la considerazione che il D.P.I. ed il P.I.I. sono due cose distinte. Il D.P.I. è già stato adottato ed è in fase di VAS. La precedente VAS è stata archiviata ed il PUGC deve ora andare avanti in modo autonomo.

Punti fermi del presente Piano Integrato di Intervento sono la polizza bancaria e garanzie specifiche richieste al proponente.

Interviene, a questo punto, il Consigliere Bufalini che preannuncia la consegna di apposito documento contenente il proprio intervento (**Allegato 4**), nel quale richiama criticità ambientali, legali e tecniche scaturite dal progetto presentato. Afferma che si rischia di distruggere in modo irreversibile un'area agricola.

Risponde il Consigliere Battaglini, il quale afferma che il Consigliere Bufalini, pur parlando di umiltà, arriva a supporre che i tecnici dell'Ente non sono stati in grado di recepire i suggerimenti del Comitato Civico Buon governo. Afferma che Patrica ha tante altre bellezze, quali Monte Cacume e i boschi, e che l'area di Bacucco non è attualmente utilizzata a fini agricoli. Si dichiara favorevole ad un investitore che possa portare benessere ed occupazione, come accaduto per il Comune di Valmontone, per il noto outlet, e si augura che l'iter vada avanti. Conclude preannunciando voto favorevole.

Replica il Sindaco, il quale riepiloga il percorso finora intrapreso. Ricorda come il Piano, ricevuto nel 2016, sia poi rimasto fermo perché c'erano altre priorità da affrontare. E' un progetto che non punta sull'aspetto residenziale, ma sullo sviluppo economico. La convenzione è stata oggetto di plurime revisioni ed è stata ritoccata secondo le condizioni impartite dall'Ente; il rischio idraulico è già previsto dal SIN. Continua ricordando che, al momento, come noto a tutti, l'unico introito sono le tasse comunali; di fronte ad un progetto che porta nuova linfa non si poteva essere contrari a priori.

Spiega che si prevede una strada parallela ai "Dossi" che risolverebbe il problema del traffico sulla Monti Lepini e che la realizzazione delle abitazioni non sarà intorno al Sacco, ma in adiacenza alla "Quattrostrade". Precisa che non si porteranno industrie e inquinamento, ma aree verdi e impianti sportivi.

Anticipa l'intenzione di concludere accordo territoriale per affitto calmierato.

Conclude, precisando che, se anche la Regione non dovesse valutare come congrua l'iniziativa "Bacucco", non se ne farà un dramma. Ricorda che è previsto il versamento del costo di costruzione nelle casse comunali. Il tutto verrà valutato dalla Regione, in quanto non si ha la garanzia che "Bacucco" vada in porto. Ribadisce che, se si aspira al cambiamento, non si può dire di no a tutto. Conclude, dichiarandosi sicuro che, se questo progetto fosse stato presentato in Comuni limitrofi, si sarebbe guardato con invidia ai vicini.

A questo punto, esaurita la discussione,

con voti favorevoli otto, contrari uno (Consigliere Bufalini), astenuti zero,

DELIBERA

Di approvare le controdeduzioni alle osservazioni (**Allegati 2 e 3**) effettuate in merito al 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;

Di incaricare il Responsabile del Settore Urbanistica della trasmissione del piano attuativo, in variante allo strumento urbanistico generale, alla Regione Lazio.

Successivamente, ritenuta l'urgenza,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli otto, contrari uno (Consigliere Bufalini), astenuti zero,

DELIBERA

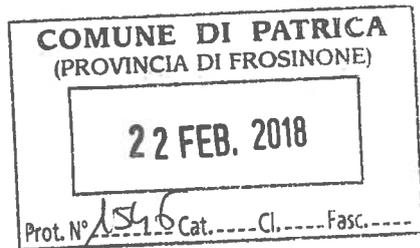
Di rendere il presente atto immediatamente esecutivo.

La seduta è tolta alle ore ventitré e minuti trentacinque.

Comitato Civico
"Buon governo"

Sede: Viale America Latina 47
03100 FROSINONE

Email: comitatocivico.bg@libero.it



Al Comune di Patrica
affarigenerali@pec.comune.patrica.fr.it
tecnico@pec.comune.patrica.fr.it

Autorità di bacino Liri, Garigliano, Volturno
protocollo@pec.autoritalgv.it

Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio
sba-centralelaz@beniculturali.it

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio
sbap-centralelaz@beniculturali.it

Regione Lazio
Ufficio Territorio e urbanistica
territorio@regione.lazio.legalmail.it

Regione Lazio
Area Vigilanza Urbanistica-Edilizia
vigilanza.contrasto.abusivismo@regione.lazio.legalmail.it

Segretariato Regionale lazio – Lazio Beni Culturali
mbac-sr-laz@mailcert.beniculturali.it

Direzione Generale Archeologia, Belle Arti E Paesaggio
mbac-dg-abap@mailcert.beniculturali.it

Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Lazio
dr-laz@beniculturali.it

Regione Lazio: Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa Del Suolo
direzioneacquaesuolo@regione.lazio.legalmail.it

Regione Lazio: Pianificazione Paesistica e Territoriale
pianificazione_paesistica@regione.lazio.legalmail.it

Regione Lazio: Qualità dell'ambiente
qualita.ambiente@regione.lazio.legalmail.it

Regione Lazio: Area Valutazione Impatto Ambientale
paolo.menna@regione.lazio.legalmail.it

Arpa Lazio
direzione.centrale@arpalazio.legalmailpa.it

Ministero beni e attività culturali
mbac-sbap-laz@mailcert.beniculturali.it

Ministero Ambiente
Commissione Valutazione Impatto Ambientale - VIA e VAS
ctva@pec.minambiente.it

Provincia di Frosinone
Ufficio urbanistica
urbanistica@pec.provincia.fr.it

ASL Frosinone
protocollo@pec.aslfrosinone.it

Procura della Repubblica di Frosinone
procura.frosinone@giustizia.it

Prefettura di Frosinone
protocollo.preffr@pec.interno.it

Gruppo Carabinieri Forestale – Frosinone
ffr43019@pec.carabinieri.it

Comando Carabinieri Tutela Patrimonio Culturale
tpc@carabinieri.it
Comune di Frosinone
pec@pec.comune.frosinone.it

Comune di Ceccano
protocollogenerale@comune.ceccano.fr.it

Consorzio ASI Frosinone
protocollo@pec.asifrosinone.it

Mate engineering
mateng@mateng.it

OGGETTO: OSSERVAZIONI ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 39 DEL 22/12/2017
CONCERNENTE L'ADOZIONE DEL PROGETTO "SOCIETA' BACUCCO S.p.A.
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO".

Riteniamo che l'intervento edilizio-urbanistico in esame non rientri nella fattispecie prevista dalla legge regionale 22/97, "*Programmi Integrati di Intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale*", ma si configura come proposta di lottizzazione in zona agricola in variante al Programma di Fabbricazione vigente. La L.R. 38/99 vieta le varianti al PDF (art. 65) e le lottizzazioni in zona agricola (art.54).

Il progetto prevede, su un'estensione territoriale di circa 42 ettari, la realizzazione di volumi per edifici privati di circa mc. 600.000 e si articola in:

- OPERE PUBBLICHE (campus scolastico, complesso sportivo, parcheggi, verde, viabilità);
- OPERE PRIVATE (residenze, hotel, multisala cinema, centro commerciale, polo fieristico).

ZONE AGRICOLE – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

L'area oggetto dell'intervento è di alto pregio ambientale, paesaggistico e storico culturale, classificata dallo strumento urbanistico vigente zona omogenea E (DPR 1444/68), è completamente priva di edificazione con

l'eccezione dei casali Bacucco e San Pietro, che possono essere classificati insediamenti storici puntuali (Art. 60 L.R. 38/99); non presenta caratteri di criticità previsti al co. 3 art. 2 L.R. 22/97.

Il richiamo, nella Delibera del Consiglio Comunale, alla legge regionale n. 21/2009, non è pertinente.

Nel Capo II della legge (ulteriori misure per il settore edilizio), l'art. 7 introduce il programma integrato per il ripristino ambientale, mentre l'art.7 bis disciplina il programma integrato per il riordino urbano e delle periferie.

Sia la riqualificazione urbana che quella ambientale, previste nella l.r. 21/2009, sono strumenti operativi a cui si può ricorrere solo in presenza di edificazione e/o urbanizzazione.

Il ruolo delle zone agricole, nell'ambito dei programmi integrati di intervento, viene definitivamente chiarito dalla Regione Lazio nella D.G.R. n. 867 del 19/12/2017 pubblicata sul BURL n.2 del 04/01/2018, che qui di seguito si riporta uno stralcio:

"....Tale ultima disposizione, come noto, prevede che i programmi integrati di intervento di cui alla l.r. 22/1997 possono comprendere anche zone agricole purchè contigue ai perimetri urbani, escluse quelle di pregio ambientale. Ora la salvezza di quanto previsto dall'art. 2, comma 4, della l.r. 22/97, e cioè la possibilità di interessare le aree agricole contermini ai perimetri urbani e di scarso pregio, deve essere riferita ai soli programmi di rigenerazione urbana previsti dall'art. 2 della l.r. 7/2017, infatti, è solo l'art. 2 della l.r.7/2017 che richiama i programmi integrati di intervento o di recupero della l.r. 22/1997, e pertanto è solo tramite tale strumento che è possibile interessare all'intervento di rigenerazione zone omogenee E che abbiano i requisiti suddetti".

I programmi di rigenerazione urbana di cui alla l.r. 7/2017, sono consentiti esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzate, così come definite nel comma 7 dell'art.1, quindi è da escludere il ricorso a tale strumento per legittimare l'intervento proposto.

PAESAGGIO, STORIA, CULTURA (1)

L'importanza strategica e la ricchezza del suolo hanno fatto sì che l'uomo, da sempre come ancora oggi, abbia avuto grande interesse per questo "luogo".

I romani vi costruirono una strada lastricata per collegare la Valle del Sacco (allora Trerus) con la Via Appia e quindi il mare. Lungo la via ancora si vedono i resti di edifici e sepolcreti che dall'epoca repubblicana arrivano alla tarda antichità. Molto ancora si può scoprire "grattando" il terreno!

Il primo documento (1015) dell'Evo di mezzo che ci parla del nostro "luogo" lo descrive ricco di colture, frutteti, prati, selve, fonti, rivi; con antiche rovine ed un monastero, San Pietro in Ysleta (sito di recente rinvenimento), dai resti degli edifici dell'antico cenobio furono costruiti i casali ancora esistenti del Bacucco e di Colle S. Pietro.

A difesa del ponte sul fiume Sacco, quale dogana tra Frosinone e le terre feudali, fu costruito il fortilizio – dicto del Plano – (1370).

Da questo edificio il principe Filippo Colonna realizzò nel XVII secolo la propria nuova sede (detta Tomacella), per i feudi sulla riva destra del Sacco, dedicandola alla moglie Lucrezia Tomacelli, come recita un'epigrafe sulla chiave di volta del portale dell'antico maniero.

I racconti della "Damigella", che forse ha dato il nome al tratto di fiume omonimo, ispirarono Filippo Tolli nello scrivere "Silveria Patricia, leggenda patricana".

Attre fantasiose leggende nacquero per spiegare i rinvenimenti dei sepolcreti: il mito della legge di Nerone che condannava a morte mediante un chiodo in fronte gli ultracinquantenni; la leggenda dei briganti che seppellivano un cadavere col bottino per farlo difendere dall'anima in pena; la leggenda delle streghe che nelle notti di luna piena ballavano con i morti intorno al Sughero dei Persi.

Inoltre questo luogo è parte di un prezioso paesaggio della memoria letteraria poiché nel IV Canto del Purgatorio Dante, nel descrivere le difficoltà dell'aspro cammino, compie un parallelo con quattro località reali, tra le quali il Monte Cacume; osservando il quale, dalla Strada Regionale 156, si inquadra un cono visuale di alto pregio paesistico che comprende: il centro storico di Patrica, i colli pedemontani, l'area in esame (con i casali Bacucco e San Pietro), numerose case coloniche ed il Castello Colonna.

Le aree archeologiche esistenti, censite e vincolate, non vengono prese in considerazione dal progetto (!); è da ricordare che il territorio di Patrica, come dichiara la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, non è stato mai sottoposto ad indagini sistematiche; l'area in esame, in particolare, mostra la propria ricchezza archeologica ad ogni intervento di movimento terra, l'ultimo ritrovamento è avvenuto presso Colle S. Pietro.

Anche il Casale Bacucco, costruito in un luogo dove l'opera dell'uomo si è stratificata di generazione in generazione, richiede un'attenta analisi delle membrature murarie che dimostri, cosa certa, le fasi costruttive e l'origine dei materiali di reimpiego che lo costituiscono; il colonnato è di chiara origine "antica", sicuramente proveniente dalle rovine romane e riusato negli edifici alto-medievali ed infine, in epoca moderna, nella corte del Casale.

Ovunque le aree agricole, eccezion fatta per le isole deserte, sono "contigue" a centri abitati o, per meglio dire, questi ultimi sono circondati da aree non edificate; "i nuclei di urbanizzazione rada e diffusa" adiacenti all'area in esame, definiti "privi di specifica identità", hanno in realtà una genesi rurale facilmente individuabile. Sono case coloniche (Case Colle dei Cocci, Casa Colle S. Pietro, Casa Simoni, Casa Colle Lami), elementi di pregio del paesaggio agrario (art. 60 L. R. 38/99).

Il progetto in esame non rispetta le eleganti e sobrie architetture dei casali Bacucco e S. Pietro e del Castello Colonna, prevedendo edifici dalle dimensioni e dalle architetture decisamente incongruenti e sovrachianti (l'albergo sarà alto 52 metri!).

Questo programma integrato genererà un'anonima periferia totalmente avulsa dal contesto architettonico e paesaggistico, una quinta muraria abnorme e sgraziata, una riza di cemento armato dalla quale si potrà scorgere a fatica il Casale Bacucco, quale arto smembrato del paesaggio non più visibile.

QUALITA' DELL'ARIA (2)

La pessima gestione del territorio e l'eccessiva urbanizzazione hanno reso la Valle del Sacco luogo di massima criticità per la qualità dell'aria a livello nazionale. Le condizioni della qualità dell'aria di Patrica dal 2010 al 2016 sono peggiorate sensibilmente: l'ARPA Lazio ha rivisto la classificazione del territorio comunale da C ad A.

L'area in esame è ubicata in fondo valle, punto di massima concentrazione degli inquinanti atmosferici: tra i centri abitati, il polo industriale ASI e la Strada Regionale 156 dei Monti Lepini. Questi ultimi, il polo

industriale e la S.R. sono le fonti principali dell'inquinamento atmosferico. Ulteriore fonte di inquinamento, questa volta di origine naturale, è il gas Radon sprigionato dalle rocce di cui l'intera area è costituita.

Oggi questo luogo è totalmente ineditato, quindi svolge l'importante funzione di **cesura** tra i centri abitati e le principali fonti di inquinamento atmosferico, è un **cuscinetto ecologico** che mediante la fitodepurazione migliora la qualità dell'aria.

Il progetto in esame, prevedendo l'urbanizzazione dell'area, aumenta le fonti di inquinamento atmosferico (prodotte dai riscaldamenti degli edifici, dal traffico veicolare, ecc.), riduce le capacità fitodepurative del suolo (anche le erbe dei campi assorbono inquinanti e cedono ossigeno!), quindi peggiora la qualità dell'aria accrescendo il rischio per la salute, in particolare dei bambini, dato che l'intera popolazione scolare verrà insediata in questo luogo.

Condividiamo l'idea di costruire un nuovo campus scolastico, ma riteniamo opportuno che si individui un sito più idoneo di questo! Quale potrebbe essere l'area di proprietà comunale adiacente al campo sportivo in località San Vincenzo, luogo ameno sui colli pedemontani.

RISCHIO ALLUVIONE E CONSUMO DI SUOLO (3)

L'alluvione di un fiume è un fenomeno naturale che non arrecherebbe alcun danno né all'uomo né all'ambiente, è la cattiva gestione del territorio che non mette a frutto le qualità della natura, ma le rivolge contro l'uomo e l'ambiente.

Le pianure alluvionali della Valle del Sacco sono state quasi totalmente urbanizzate con insediamenti residenziali ed industriali, questi ultimi hanno già provocato la contaminazione del suolo ed in caso di alluvione potrebbero causare un nuovo disastro ambientale, solamente nel territorio di Patrica esistono ventisei siti *potenzialmente inquinanti* di cui tre a *rischio di incidente rilevante*.

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni per ridurre gli effetti dannosi di una eventuale alluvione prevede, in particolare: il divieto di costruire in aree allagabili, individua gli alvei-relitto come bacini di esondazione per ridurre l'intensità dell'onda di piena, promuove pratiche di uso del suolo sostenibili, tutela le aree naturali ed agricole in grado di intercettare ed immagazzinare il deflusso delle acque, tutela le condizioni di naturalità dei corsi d'acqua, ecc..

L'area in oggetto comprende parte dei Colli: Lami, Zibruno, San Pietro e la vasta pianura alluvionale Pianiglio, ansa relitto del Fiume Sacco. Questa pianura, **priva di edifici**, si trova a confine con il polo industriale ASI ed a monte del centro abitato di Ceccano; in caso di alluvioni assorbe l'onda di piena salvaguardando i centri urbanizzati. Si può recriminare che l'esondazione contaminerà l'area, essendo il fiume inquinato, questo è vero, ma buon senso vuole che tra due mali gioco forza si debba scegliere il minore.

L'Autorità di bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno ha rilevato: "Patrica si colloca tra i comuni che registrano un forte consumo di suolo".

La proposta della società Bacucco, adottata dal Consiglio Comunale è difforme dalle prescrizioni del PGRA poiché: altera il reticolo idrografico con un significativo uso di suolo agricolo riducendo le capacità di assorbimento delle acque aumentandone il deflusso; altera il sottobacino idrografico, deviando e cementificando i corsi d'acqua secondari (Fosso San. Pietro e Fosso Pianiglio); impedisce l'esondazione controllata con opere di sbarramento delle acque; prevede la costruzione di edifici in zona alluvionabile.

SITO DI INTERESSE NAZIONALE (4)

La bonifica di un sito contaminato è un'opera complessa che prevede innumerevoli fasi: dalla conoscenza dei luoghi (idrogeologia, flora, fauna, insediamenti, beni culturali, ecc.) e dalla conoscenza degli agenti inquinanti si possono prevedere le tipologie di intervento più idonee al caso.

Lo scopo di una bonifica è restituire al territorio le caratteristiche naturali.

Il proponente non presenta alcun progetto di bonifica, neppure dimostra di conoscere i luoghi e l'entità della contaminazione.

Ciò che appare chiaro è l'interesse di legittimare, con una promessa di bonifica, il **cambiamento di destinazione d'uso del suolo agricolo!**

La relazione Mirabella-Cocco afferma che: *"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"*. Questo è solamente un giudizio soggettivo, privo di fondamento giuridico. Il valore ambientale, paesistico e storico-culturale, dimostrato nei paragrafi precedenti, non è stato in alcun modo annullato; il progetto in esame, al contrario di quanto prevede, provocherà la distruzione di questo patrimonio.

Il Programma Integrato proposto dalla Società Bacucco, essendo variante al PDF vigente è soggetto, secondo la normativa di legge, alla Valutazione Strategica Ambientale, e nella documentazione progettuale non compare il Rapporto Ambientale (D.Lgs. 3/04/2006 n. 152 e successive modificazioni ed integrazioni).

COMPATIBILITA' URBANISTICA

La l.r. 38/99 ha sancito la sostanziale inefficacia delle previsioni edificatorie contenute nel Programma di Fabbricazione e ribadito l'obbligatorietà per tutti i comuni di dotarsi del PUCG.

La bozza del DPI di questo Comune non contiene dati e previsioni di dimensionamento relativi a:

- Incremento degli abitanti teorici in un decennio,
- Fabbisogno di aree prevalentemente produttive, commerciali, grande distribuzione, direzionali, logistiche,
- Fabbisogno di servizi di interesse sovracomunale, pubblici o di uso pubblico,

quindi, nel vuoto normativo che vive il territorio di Patrica ed in mancanza, nella proposta della società Bacucco, di qualsiasi valutazione di ammissibilità e compatibilità urbanistica (in relazione al reale fabbisogno di consumo di nuovo suolo) con le attività previste nel programma integrato, nell'astrattezza delle previsioni edificatorie, il progetto è integralmente da rigettare.

RESIDENZE

Un elemento emerge evidente, la divergenza tra i contenuti della bozza di convenzione, i dati riportati nel documento "Parere Programma Integrato Bacucco", allegato alla Deliberazione ed il progetto, in merito alla quantificazione della volumetria asservita all'edilizia residenziale.

La bozza di convenzione all'art. 3 prescrive:

“...Ad ogni buon conto, la cubatura residenziale non potrà superare la soglia dell’8%, da detrarre a quella complessiva del PUGC in corso di adozione.”

Il documento “Parere programma integrato Bacucco”, in palese contrasto con la bozza di convenzione, fa riferimento allo strumento urbanistico vigente:

“Volumetria residua disponibile in zona C mc. 233.598... 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.”

Il Programma Integrato di Intervento, in realtà, prevede circa mc. 54.000 di edilizia residenziale pubblica (elaborato AR 05, in altri elaborati sono indicati mc 55.000).

Appare chiaro che, il complesso residenziale, sia nella potenzialità insediativa, che nei parametri edilizi non è compatibile con il territorio di Patrica. Sono previste 9 unità abitative di mq 2.000 ciascuna per un totale di mq 18.000 che divisi per 25mq/ab di cui al D.M. 1444/68 (complesso residenziale intensivo privo di altri servizi) si perviene a 720 abitanti da insediare e che potrebbero assorbire l’80% della volumetria ammissibile da prevedere nel PUGC per nuove espansioni o completamento delle contrade.

Anche se il dato non è palesato nel Documento Preliminare di Indirizzo al PUGC in itinere, la l.r. 72/75 e le Norme Tecniche del Piano Territoriale Provinciale Generale dispongono le modalità di quantificazione dell’incremento della popolazione, da adottare per i nuovi strumenti urbanistici, con valenza decennale. L’incremento della popolazione per il Comune di Patrica si attesterebbe intorno al 30% dei residenti, quindi con un incremento possibile di circa 900 abitanti di cui, secondo i contenuti del Programma Integrato, 720 nuovi abitanti concentrati nella sola zona Quattrostrate: $720/900 = 0,80 = 80\%$. (Il limite contenuto nella bozza di convenzione è l’8%)

Per ciò che attiene ai parametri edilizi del complesso residenziale, in particolare all’altezza degli edifici che raggiungono una quota di circa 25 metri dal suolo, si ricorda che la norma di legge, “limite di altezza degli edifici” tiene conto sia della “contiguità” che “del diretto rapporto visuale” con zone di matrice storica, inibendo la possibilità del superamento, nei nuovi insediamenti, delle altezze degli edifici presenti. Basti ricordare la presenza del casale Bacucco, il vicino castello Colonna, la visuale del centro storico che si ha percorrendo la strada R 156 o la SP Morolense per rilevare il contrasto tra le altezze dei fabbricati previsti e gli elementi emergenti di qualificazione del paesaggio.

Il progetto risulta inadeguato, prevedendo la tipologia della “casa a torre”, assente nel contesto urbano di Patrica e non richiesta dal mercato immobiliare locale.

Si rischia di dar vita ad un quartiere non voluto dalla popolazione esistente con inevitabili risvolti socio-culturali negativi.

SERVIZI

Le strategie del Piano Territoriale Provinciale Generale puntano, in particolare: al recupero delle strutture esistenti, alla tutela dell’integrità ambientale e culturale, alla valorizzazione delle risorse locali, alla condivisione intercomunale dei servizi, ecc..

L’economia locale, in perfetta armonia con le previsioni del PTPG, si sta orientando verso il recupero di strutture esistenti, soprattutto di pregio ambientale e culturale, con piccole attività imprenditoriali a conduzione familiare che forniscono servizi di qualità a prezzi contenuti.

Le grandi strutture previste nella vicina lottizzazione "Quattro Strade" sono quasi totalmente irrealizzate: del Centro commerciale è in attività una porzione, l'albergo non è stato costruito, ecc.. Ciò dimostra l'inutilità di questa tipologia di servizi, ad alto carico urbanistico, per il territorio di Patrica.

Il progetto in esame non tiene conto delle strategie del PTPG, in particolare del "*funzionamento cooperativo tra le varie aree della provincia*", prevede tipologie di servizi già esistenti nel territorio provinciale e comunale che stanno mostrando una progressiva crisi economica e funzionale, ad esempio: i cinema sono in perdita per l'avvento delle nuove tecnologie; uno dei più famosi alberghi di Frosinone, situato a breve distanza dal casello autostradale è in vendita per fallimento; molte strutture di varia tipologia sono sfitte sia nel territorio di Patrica che dei comuni limitrofi.

CAMPUS SCOLASTICO

E' prevista, dal proponente come opera perequativa, la realizzazione parziale del campus scolastico per un importo di € 2.500.000,00. Il costo complessivo dell'opera (dai dati di progetto: mc 15500x325€/mc) risulta € 5.037.000,00, quindi il Comune di Patrica deve contribuire, per il completamento dei lavori con € 2.537.000,00, inoltre deve acquisire l'area di pertinenza in quanto viene ceduta a titolo gratuito solo l'area di sedime della scuola, mq 4.300 su un lotto di mq 11.600 (questo è indicato nei documenti progettuali, la bozza di convenzione non quantifica l'area da cedere).

Potrebbe accadere che il Comune, nei termini previsti per il completamento dell'opera, non abbia a disposizione la somma necessaria o per non aver incassato i contributi di costruzione (legati alla realizzazione dei singoli fabbricati privati previsti nel piano, oneri che vengono diluiti nel tempo e l'edilizia convenzionata non paga il costo di costruzione) o per una lievitazione dei costi conseguenti ad una valutazione preliminare non sufficientemente coerente.

Quale garanzia l'Amministrazione può dare ai cittadini per il gravoso impegno assunto?

La localizzazione dell'edificio scolastico non è idonea. Considerata l'importanza, ai fini della didattica, che rivestono le aree pertinenziali esterne attrezzate ed i paesaggi naturali, è deleterio avere edifici residenziali alti 25 metri a brevissima distanza (circa 18 metri) nella direzione visuale delle aule.

COMPLESSO SPORTIVO

Per il complesso sportivo, il Comune si assume l'intero costo dell'opera (l'importo non risulta specificato), l'area di sedime della piscina è indicata nel progetto come area da cedere al Comune per la realizzazione dell'opera pubblica (area di sedime della piscina mq 3.700 su mq 30.900 dell'intero complesso sportivo). La convenzione non cita la cessione di questa area e la realizzazione del complesso sportivo non compare nel cronoprogramma.

Il Comune possiede tre strutture sportive, di cui due in disuso; è necessario costruire un simile complesso che, una volta realizzato, graverà le già misere casse comunali di ingenti spese di manutenzione?

PARCHEGGI

Nella tabella 1, calcolo degli standard urbanistici di cui alla Relazione Urbanistica e Quadro Economico, risulta che i parcheggi pubblici sono dimensionati in modo eccessivo. Tutte le aree da riservare agli spazi di cui al DM 1444/68, sono a parcheggio.

Al contrario i parcheggi privati, nello specifico quelli pertinenti agli spazi espositivi – logistici – direzionali, non sono conteggiati.

Si richiama la sentenza n. 32/2013 del Consiglio di Stato Sez. IV in cui viene ribadita la netta diversità tra i parcheggi di cui al DM 1444/68 (art. 41-quinquies L. 1150/42, parcheggi pubblici) ed i parcheggi ai sensi dell'art. 41-sexies L. 1150/42 (art. 18 L. 765/67, modificato dalla L. 122/89, parcheggi pertinenziali), questi ultimi sono da escludere "dal computo nel calcolo della misura degli standard".

Ne consegue che non rappresentano opere di urbanizzazione da portare a scomputo e le aree non devono essere cedute al Comune, ma rimangono private la cui manutenzione e gestione sono a carico del proprietario del fabbricato a cui sono asservite.

Per maggiore chiarezza e trasparenza, il progetto proposto dovrebbe contenere una tavola di zonizzazione con l'individuazione dei parcheggi pubblici debitamente quantificati necessari a soddisfare gli standard urbanistici, e le aree a parcheggio privato necessarie a legittimare il titolo edilizio all'interno delle diverse zone da edificare (per il commercio art. 19 L.R. 33/99, condizione imprescindibile).

E' da rilevare la discordanza tra le quantità di parcheggi pubblici dichiarati in progetto: mq 72.175 ed i parcheggi pubblici dichiarati in convenzione: mq 93.920 (art.5).

IL Comune di Patrica non può accollarsi la gestione e manutenzione di spazi privati!

FONTI (1)

- BENEDETTO CATRACCHIA: *Ferentinum novum*, in *Teretum* – Accademia Teretina, Anno XII, 2001, n. 2, Ciolfi Editore.
- SABRINA PIETROBONO: *Carta Archeologica Medievale* – Frosinone, Ed.All'Insegna del Giglio, 2006.
- FILIPPO TOLLI: *Silveria Patricia, leggenda patricana*, Tipografia Cuggiani, Roma, 1915.
- Per le leggende popolari le fonti sono orali.
- AA.VV.: *Agricoltura, proprietà e società contadina a Patrica nei secoli XVI-XX* – Atti del convegno Patrica 30 ottobre 1988.
- SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DEL LAZIO: Patrica (FR). Conferenza di pianificazione ai sensi della L.R. 38/99 art. 32 – Prot. MBAC – SBA – LAZ n. 3752 del 9/4/2008.
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: Sistemi ed ambito del paesaggio, sistema del paesaggio agrario, Paesaggio agrario di rilevante valore.
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: Vincoli ricognitivi di Piano.
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: Ambiti prioritari, Parchi archeologici e culturali.

FONTI (2)

- Direttiva 2008/50/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 21 maggio 2008 relativa alla qualità dell'aria ambiente e per un'aria più pulita in Europa;
- Decreto Legislativo 13 agosto 2010 n. 155 – Attuazione della direttiva 2008/50/CE;
- DGR n. 164 del 2010: Piano per il risanamento della qualità dell'aria;

- Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente e Sistemi Naturali: Prescrizioni per la predisposizione e l’attuazione dei Piani di Intervento Operativo (PIO) dei comuni del Lazio;
- Comune di Patrica: Delibera della Giunta Comunale, Verbale n. 10 del 30/01/2017;
- Legge Regionale 31 Marzo 2005 n. 14: Prevenzione e salvaguardia dal rischio gas radon;
- Comune di Patrica: PUCG – Tav. 2 Carta geologica; Tav. 4 Carta geomorfologica;
- CNR – Istituto di biometeorologia, Sede di Bologna: Strategie di fitorimediazione: purificazione dell’aria, 2012.

FONTI (3)

- Decreto Legislativo 23 febbraio 2010 n. 49: Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni;
- Distretto idrografico dell’Appennino Meridionale – Autorità di bacino Liri-Garigliano e Volturno: Piano di gestione del rischio di alluvioni – Scheda di inquadramento per UOM Liri-Garigliano - Dicembre 2015;
- Autorità di bacino Liri-Garigliano e Volturno: Studio/Progetto sui detrattori ambientale – Consumo e impermeabilizzazione del suolo, infrastrutture, industrie, cave e discariche – Atlante informativo ed analitico n. 9f Comune di Patrica – Fase 4: approfondimenti specifici nei comuni area campione e coinvolgimento, partecipazione degli enti territorialmente competenti 2012/2013 – Fase 5: specifica dei beni esposti 2014;
- Autorità di bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno: 9.f.5 Comune di Patrica – Scheda descrittiva beni esposti – Fase 5 (2014);
- Comune di Patrica: PUCG Tav. 2 Carta geologica – Tav. 4 Carta geomorfologica.

FONTI (4)

- D.L.gs. 152/2006 e successive modifiche;
- Decreto del Ministero dell’Ambiente e della tutela del territorio del 22 novembre 2016 n. 321: Perimetrazione del sito di interesse nazionale “Bacino del fiume Sacco”;
- Ministero dell’Ambiente: Linee guida sulle procedure operative ed amministrative per la bonifica del sito di interesse nazionale “Bacino del fiume Sacco” – Aprile 2017.

Il Presidente del Comitato Civico “Buon governo”
Giovanni Battista Bruschi



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 tecnico@pec.comune.patrica.fr.it

Oggetto: Parere sul programma integrato di intervento presentato dalla società Bacucco S.p.a.

Richiamata la delibera di C.C. n. 39 del 22/12/2017 con gli allegati pareri;

Viste le osservazioni pervenute su tale deliberazione o meglio sul planivolumetrico allegato alla stessa e precisamente:

- 1) Nota del consigliere comunale Bufalini
- 2) Osservazioni inviate dal Comitato civico "BUON GOVERNO"

Viste le controdeduzioni alle stesse effettuate dallo studio legale Cocco Massimo e dall'ing. Mirabella Alessandro nel quale parere si legge:"

L'intervento proposto è già stato ritenuto compatibile con le disposizioni di cui alla legge regionale 26.6.1997 n. 22, giusta motivazione di cui al preambolo della delibera di C.C. n. 39/2017, coerente con gli atti preparatori all'adozione del P.I.I.; nonché con i pareri allegati all'atto deliberativo espressi dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli esponenti, qui da ritenere espressamente richiamati."

Nella discussione avvenuta in Consiglio Comunale, organo preposto per legge alle scelte di pianificazione urbanistica (art. 42 del D.Lgs.n.267/2000), e sintetizzata nella delibera di adozione del piano, sono state ribadite le finalità di interesse pubblico contenute nel P.I.I, quali quelle "*di urbanizzazione primaria e secondario, con spazi verdi fruibili dalla cittadinanza, di sviluppo economico, di rilancio delle opportunità di lavoro, di miglioramento dei servizi e dell'ambiente, di miglioramento del servizio scolastico, di rigenerazione urbana, di circuiti sportivi, di rilancio dei rapporti sociali nel mantenimento della tipicità del territorio*". Finalità che non consentono quindi di classificare il programma, come una fattispecie di lottizzazione in zona agricola.

Il Programma Integrato di intervento di cui alla legge n.22/97, consiste invece "*in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia; ed è caratterizzato dalla presenza di una 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"

Si ritiene pertanto che l'intervento previsto nel Piano, ai sensi della L.R. n. 22/1997, possa essere proposto in variante al Programma di Fabbricazione vigente, **ferma restando la competenza della Regione Lazio**, organo preposto a valutare se esso sia conforme alla normativa urbanistica attuale, ai sensi dell' art. 4 della legge n. 22/97 che detta " *norme in materia di programmi integrati di intervento, per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione*".

Patrica li 22/06/2018

IL RESPONSABILE

(*geom. Luciano Nardoni*)



Avv. Massimo Cocco

Frosinone 11 giugno 2018

Ing. Alessandro Mirabella

Preg. mo Sig. Lucio Fiordalisio

Sindaco del Comune di Patrica

Oggetto: Osservazioni alla deliberazione del Consiglio Comunale n.39 del 22 dicembre 2017, avente ad oggetto l'adozione del Programma Integrato di Intervento proposto dalla Bacucco S.P.A.

Con deliberazione n. 39 del 22.12.2017, il Consiglio Comunale di Patrica ha adottato il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) proposto dalla Società Bacucco S.p.a., in variante allo strumento di pianificazione vigente, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 36/87.

L'atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio Comunale dall'11.01.2018, per trenta giorni consecutivi. Nei successivi trenta giorni dalla data di pubblicazione, è pervenuta una nota contenente le osservazioni alla delibera di adozione, a cura del Presidente di un Comitato Civico denominato del "Buon governo".

Su tali osservazioni si è espresso con proprie controdeduzioni il soggetto proponente, giusta nota del 15.5.2018 inviata al Comune di Patrica.

Lette le argomentazioni formalizzate dalla Bacucco S.P.A. e dal Comitato cittadino, si deduce quanto segue.

L'intervento proposto è già stato ritenuto compatibile con le disposizioni di cui alla legge regionale 26.6.1997 n. 22, giusta motivazione di cui al preambolo della delibera di C.C. n. 39/2017, coerente con gli atti preparatori all'adozione del P.I.I.; nonchè con i pareri allegati all'atto deliberativo espressi dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli esponenti, qui da ritenere espressamente richiamati.

Nella discussione avvenuta in Consiglio Comunale, organo preposto per legge alle scelte di pianificazione urbanistica (art. 42 del D.Lgs.n.267/2000), e sintetizzata nella delibera di adozione del piano, sono state ribadite le finalità di interesse pubblico contenute nel P.I.I, quali quelle *“di urbanizzazione primaria e secondaria, con spazi verdi fruibili dalla cittadinanza, di sviluppo economico, di rilancio delle opportunità di lavoro, di miglioramento dei servizi e dell’ambiente, di miglioramento del servizio scolastico, di rigenerazione urbana, di circuiti sportivi, di rilancio dei rapporti sociali nel mantenimento della tipicità del territorio”*. Finalità che non consentono quindi di classificare il programma, come una fattispecie di lottizzazione in zona agricola.

Si ritiene pertanto che l’intervento previsto nel Piano, ai sensi della L.R. n. 22/1997, possa essere proposto in variante al Programma di Fabbricazione vigente, ferma restando la competenza della Regione Lazio, organo preposto a valutare se esso sia conforme alla normativa urbanistica attuale, ai sensi dell’ art. 4 della legge n. 22/97. Si ritiene quindi non pertinente l’osservazione del Comitato che richiama la delibera di Giunta Regionale n. 867 del 19.12.2017, avente ad oggetto *“Indirizzi e direttive per l’applicazione delle Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio di cui alla legge regionale 18 luglio 2017 n. 7”*; trattandosi, nel caso in esame, di applicazione della L.R. n. 22/1997 che detta *“ norme in materia di programmi integrati di intervento, per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione”*. La legge regionale n.7/2017, detta invece disposizioni ordinarie, finalizzate ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente; a promuovere la riqualificazione di aree urbane degradate e/o di tessuti edilizi disorganici oppure incompiuti; a recuperare edifici a destinazione residenziale o diversa, mediante interventi di demolizione e ricostruzione, adeguamento sismico ed efficientamento energetico. Un’idea di sviluppo quindi, che tende alla semplificazione e allo snellimento delle procedure, per eseguire gli interventi che tendono sostanzialmente a riqualificare la città o il paese esistente, salvaguardandoli dal degrado urbanistico ed edilizio.

Il Programma Integrato di intervento di cui alla legge n.22/97, consiste invece *“ in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza*

urbanistica ed edilizia; ed è caratterizzato dalla presenza di una 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" (art. 2 comma 1). Trattasi quindi di uno strumento urbanistico di secondo livello rispetto a quello generale, che va nella direzione dell'urbanistica contrattata di derivazione americana .

L'area oggetto di intervento non è sottoposta a vincolo, bensì a rischio di natura ambientale.

Con 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.), l'area interessata dal P.I.I. è stata quasi interamente ricompresa all'interno di tale sito, classificato ad alto rischio ambientale e quindi da assoggettare a bonifica. Tant'è che l'indirizzo indicato dal Consiglio Comunale in occasione della seduta di adozione del P.I.I., è stato quello di utilizzare, nell'interesse pubblico, il piano proposto dalla società Bacucco, onde procedere alla caratterizzazione del sito ed alla successiva bonifica ambientale, attraverso *"tutti i passaggi che verranno prescritti dal Ministero dell'Ambiente"*. Si rileva altresì che sull'area oggetto di P.I.I., esclusa una porzione marginale a ridosso del fiume, non risultano presenti Beni del Paesaggio (tavola B del PTPR); sicchè il Decreto Ministeriale che ha classificato il sito ad alto rischio ambientale, pubblicato peraltro in epoca successiva alla redazione del PTPR e di fonte legislativa sovraordinata, viene a snaturare, di fatto, l'individuazione territoriale degli ambiti paesaggistici di cui alla pianificazione del PTPR (tavola A di PTPR). E' auspicabile che nel corso dell'iter di approvazione del P.I.I., tale discordanza possa essere non soltanto emendata in sede di conferenza di servizi, ma che possano essere indicati gli interventi di caratterizzazione e bonifica del sito inquinato da eseguire contestualmente alle opere previste nel Piano stesso

Si ribadisce che nel corso dell'anno 2010, il Comune di Patrica ha avviato l'iter per la redazione di un PUCG, adottando una VAS (Valutazione Ambientale Strategica) che è stata pubblicata sul BUR Lazio n. 35 del 21.9.2010. Iter autorizzativo non ancora compiuto. 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.

Per quanto riguarda le osservazioni di carattere storico, ambientale, archeologico, territoriale e di programmazione delle opere pubbliche da realizzare, esse rientrano nelle scelte politiche di pianificazione urbanistica proprie del Consiglio Comunale. E in quanto tali, sottoposte al parere dei superiori organi di vigilanza.

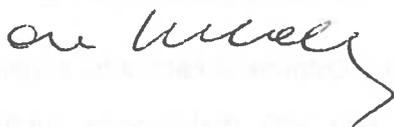
Come già sottolineato nel precedente parere reso dagli esponenti, sia sulla compatibilità urbanistica che in particolare sui volumi previsti per le residenze, compete alla Regione Lazio pronunciarsi in sede di approvazione della proposta di P.I.I. Sulla questione, si richiama quindi il parere reso dal Responsabile dell'ufficio tecnico comunale e quanto precisato nel dispositivo della delibera di adozione del Piano.

Si ribadisce infine l'opportunità che l'Amministrazione Comunale, 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 e coerenti i due strumenti urbanistici in itinere. Nel caso in cui tale armonizzazione possa avvenire prima dell'invio del Piano Integrato alla Regione Lazio, sarà possibile dare ulteriore valenza urbanistica alla proposta di cui trattasi, allegando i dati di dimensionamento urbanistico espressi in sede di DPI dal progettista del PUCG.

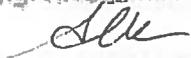
Si resta a disposizione per qualsivoglia incumbente.

Cordiali saluti

Avv. Massimo Cocco



Ing. Alessandro Mirabella

Dot. Ing. Alessandro Mirabella


~~25/06/18~~

Punto N.4
Intervento del Consigliere Comunale Ing. Bufalini Gianluca

Quando ho ricevuto questo ordine del giorno e i relativi documenti, leggendo il punto n.4 ora in discussione, ho immaginato, così come recitava il titolo, che avrei trovato un'analisi critica punto-punto delle osservazioni tecniche, legali, amministrative e politiche ricevute dal Comune di Patrica dopo la pubblicazione dei verbali del Consiglio Comunale del 22.12.2017 e come previsto dalla Legge.

Invece, quando ho iniziato a leggere i tre documenti allegati:

- Osservazioni del Comitato Civico "Buon Governo"
- Controdeduzioni effettuate dallo studio legale incaricato dal Comune di Patrica
- Controdeduzioni effettuate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Patrica

ho scoperto che non c'è stato nessun passo indietro e ci si è limitati a confermare quanto già detto e ribadito diversi mesi fa prima del Consiglio del 22.12.2017 senza affrontare minimamente molti dei punti sollevati (vedi Qualità dell'Aria, Rischio Alluvione e Consumo del Suolo, Compatibilità Urbanistica, Residenze, Servizi, Campus Scolastico, Complesso Sportivo, Parcheggi, ecc.) e tutto questo nonostante anche il forte dibattito pubblico che c'è stato in questi mesi a Patrica su questo progetto, nonostante le tante prese di posizione in maniera critica sul progetto anche da parte di noti esponenti politici locali interni al PD e vicinissimi all'Amministrazione, nonostante le tante domande e preoccupazioni dei cittadini di Patrica.

Perché tutto questo?

- Forse perché le criticità e le inadempienze tecniche, legali e amministrative denunciate e sollevate dal Comitato Civico "Buon Governo" sono prive di fondamento e fuori luogo?
- Forse perché l'Amministrazione di Patrica e i suoi tecnici incaricati non sono stati in grado di comprendere quanto contestato?

oppure

- Forse perché si è compreso benissimo il valore e la fondatezza delle contestazioni fatte a livello legale, tecnico, amministrativo e politico, ma ancora una volta ha prevalso l'interesse della politica e questa Amministrazione ha deciso comunque di andare avanti e di non ascoltare il parere contrario di nessuno?

Secondo me siamo nell'ultimo caso, in cui questa Amministrazione ha deciso di continuare sulla propria strada e di approvare ad ogni costo questo progetto presentato dalla Bacucco S.p.A. di lottizzazione in zona agricola e quindi di pura speculazione di edilizia privata finalizzata alla

25/06/18

Punto N.4

Intervento del Consigliere Comunale Ing. Bufalini Gianluca

realizzazione di opere private in zona agricola e svendendo quindi al miglior offerente l'interesse pubblico dei cittadini di Patrica e autorizzando la distruzione irreversibile di un'area ad alto valore agricolo, paesaggistico, storico e culturale per una pura e semplice decisione politica.

Questo atteggiamento non mi è nuovo da parte di questa Amministrazione che anche di fronte all'evidenza dei fatti e all'opinione pubblica contraria (*a voi tanto sensibile*), è disposta ad andare avanti ed a non ascoltare nessuno, ne i Consiglieri, ne la cittadinanza, e ne le Associazioni presenti sul territorio.

Da domani questa brutta pagina di storia del nostro territorio di Patrica, forse una delle peggiori, si sposterà in Regione Lazio e negli enti di controllo, dove sono sicuro che continuerà la battaglia politica, tecnica e amministrativa già iniziata qui in Comune per la difesa di questo nostro territorio e perché questa Amministrazione non ha avuto il coraggio, l'umiltà e la forza di fare un passo indietro facendo di fatto prelevare l'interesse del privato per la speculazione edilizia a quello del pubblico per la difesa del nostro territorio.

Saranno altri Enti, in primis la Regione Lazio ma non solo, a giudicare l'operato di questa Amministrazione, saranno altri tecnici a dire chi aveva ragione e chi torto, come già accaduto per altre brutte vicende nella storia recente di questo Comune, vedi ad esempio il ricorso della Ditta Reali Tours dinanzi al TAR di Latina per l'assegnazione diretta del servizio di trasporto pubblico locale e senza gara di appalto e che ha portato ad una condanna del Comune di Patrica e ad una spesa a carico dei cittadini di oltre 20.000 € per colpa di una sbagliata decisione politica di voi Amministratori e giudicata illegale da un giudice; oppure il contenzioso con un privato ancora in corso dal punto di vista legale, tecnico e amministrativo dinanzi al TAR di Latina e alla Procura della Repubblica di Frosinone, per i lavori di realizzazione della rotatoria in località Quattro Strade.

Come già ribadito sia dai tecnici di parte che dal Comitato Civico "Buon Governo", il punto centrale della vicenda è definire se trattasi di lottizzazione in zona agricola oppure di programma integrato di intervento compatibile con la Legge Regionale n.22 del 26.06.1997 e per questo ho piena fiducia nella competenza della Regione Lazio.

Per quanto riguarda invece tutte le altre osservazioni di carattere storico, ambientale, archeologico e territoriale, la stessa perizia legale di parte richiesta dall'Amministrazione, ha

25/06/18

ribadito che queste sono scelte di natura politica e non tecnica. Questo vuole dire cari cittadini, che è una responsabilità della politica e di questa Amministrazione la decisione di distruggere una delle ultime aree verdi e a vocazione agricola del nostro territorio.

Voi state cercando di giustificare tutto questo semplicemente con la scuola e altre opere pubbliche ma che sono di urbanizzazione e a servizio della lottizzazione privata.

Ad oggi Patrica ha 5 scuole ma sono troppe e infatti 2 sono dismesse (Centro Anziani e Tufo), mentre le altre 3 scuole sono in funzione di cui 2 sono utilizzate come scuole (la Scuola Media Capoluogo e la Scuola Infanzia delle Quattro Strade) e 1 è invece affittata a privati (Asilo Nido).

Inoltre le scuole in funzione, sono state tutte ristrutturare da poco. Dove sta quindi tutta questa urgenza per avere una nuova scuola in più oltre a quelle già esistenti?

Stando al Progetto Bacucco e alla recente Delibera di Giunta n.67, Patrica avrà ben due nuovi Plessi Scolastici, di cui uno in zona Bacucco e uno in zona Palmesi.

Ma chi paga? Abbiamo veramente bisogno di ben altri due plessi scolastici?

Non sarà forse che state giocando sulla leva della scuola per nascondere agli occhi della gente e dei cittadini il vero scopo di questo progetto che è quello di consentire a privati di eseguire una bella speculazione edilizia a Patrica distruggendo un patrimonio ambientale, storico e paesaggistico?

Vi ricordo, per chi avesse memoria corta, che la precedente Amministrazione è caduta proprio sul PUCG in quanto, come Voi stessi avete detto in tutta la campagna elettorale, cercava di concentrare in una zona la maggior parte delle cubature possibili.

Questa stessa zona ha una importantissima funzione ambientale, perché svolge un ruolo importante per quanto riguarda la salute del cittadino, perché è una cesura tra l'area abitata di Patrica e la zona industriale e il SIN (Sito di Interesse Nazionale).

Se la edificassimo, andremo di fatto ad unire le zone abitate con le zone contaminate con conseguente aumento del rischio per la salute delle persone.

Punto N.4

Intervento del Consigliere Comunale Ing. Bufalini Gianluca

Inoltre la zona Bacucco, a pochissime centinaia di metri dalle sponde del Fiume Sacco, è una zona a forte rischio di esondazione da parte del Fiume stesso e questo rischio è reale e non presunto e tutti noi ricordiamo, con frequenza quasi annuale, il Fiume Sacco che straripa in questa zona sommergendo completamente tutti i terreni circostanti.

Che succederebbe se su questi terreni ci fossero le famose 12 costruzioni abitative o peggio ancora una scuola (quella in zona Bacucco)?

Invece, dal punto di vista urbanistico, approvando questa variante al Piano di Fabbricazione, con uno sviluppo di così grandi cubature, praticamente nei fatti andrete ad inficiare qualsiasi futuro piano urbanistico, questo perché l'attuale Piano di Fabbricazione degli anni 70 prevedeva una popolazione di circa 7.800 abitanti ed è stato quasi completamente esaurito con un decremento però della popolazione perché ad oggi siamo circa 3.100 abitanti e non 7.800 come nelle stime dell'epoca.

Quindi ad oggi la cubatura esistente è già superiore a quella necessaria per numero di abitanti, e quindi la cubatura sviluppabile è già saturata e questo non lo dico io ma lo dite voi nella vostra relazione del DPI e se in zona Bacucco dovesse sorgere il nuovo centro residenziale di cui state parlando, nessuno potrà più costruire nelle varie contrade.

Se andrà in porto questa vostra variante all'attuale Piano di Fabbricazione, verrà solo autorizzata una nuova grande speculazione edilizia in zona Bacucco e quando si andrà poi a realizzare il PUCG, non resterà più niente alle contrade, anzi, si dovranno prevedere nel PUCG delle opere di de-urbanizzazione per ridurre la cubatura esistente.

Inoltre nella convenzione, già viene scritto a chiare lettere che, una volta ottenute le autorizzazioni necessarie, la lottizzazione verrà suddivisa e venduta.

Questo che cosa vuole dire?

Significa che quelle che voi oggi vendete agli occhi dei cittadini come opere di urbanizzazione pubblica utili alla cittadinanza quali la scuola, il centro sportivo, ecc. con lo spezzettamento e la vendita, rischiano di non essere mai realizzate da nessuno, in quanto ogni acquirente guarderà solo la sua porzione di lotto in base ai propri millesimi di proprietà.

Questa situazione è già successa a Patrica, vedi con la lottizzazione delle Quattro Strade che ancora è ferma e aspetta di essere completata.

~~AV~~ 25/06/18

Punto N.4
Intervento del Consigliere Comunale Ing. Bufalini Gianluca

Il Piano Regolatore della passata amministrazione, lo avete sempre condannato perché accentrava tutta la cubatura in un solo posto e non la distribuiva in maniera uniforme su tutto il territorio sulle contrade, voi oggi state facendo la stessa cosa anche se sfruttando uno strumento urbanistico diverso, una variante al Piano di Fabbricazione esistente del 1970 anziché come PUGC. State cambiando il metodo ma il risultato non cambia.

Quindi la vostra promessa elettorale di restituire dignità alle contrade, andando a distribuire la nuova cubatura all'interno delle contrade, è completamente disattesa con questa variante al Piano di Fabbricazione.

Inoltre, sempre dal punto di vista urbanistico, se lo scopo di questo progetto è quello di realizzare alberghi, sale conferenze, questo non ci serve perché già abbiamo lì vicino una lottizzazione a servizi che è quella delle Quattro Strade che è stata iniziata e mai terminata e che prevedeva alberghi, sale conferenze, negozi, però non c'è stato interesse. Anche la lottizzazione Lagoscillo è adibita a servizi ma anche questa è ferma per mancanza di acquirenti.

A Patrica esistono già altre strutture private da utilizzare come sale conferenza (Villa Ectra, Villa Cinelli, Villa del Poggio), quindi perché realizzarne un'altra?

Dal punto di vista politico poi, è giusto ripercorrere alcune tappe storiche molto importanti:

- Diversi dei Consiglieri ed Assessori, Sindaco compreso, oggi in maggioranza, quando si trovavano all'opposizione, hanno votato contro l'adozione del Piano Regolatore della precedente Amministrazione e adesso sono pronti a votare a favore di questa Variante al Piano di Fabbricazione che va esattamente nella stessa direzione.

Ad oggi cosa farete cari assessori e consiglieri di maggioranza? magicamente voterete a favore rimangiandovi quando detto anni fa durante la passata amministrazione oppure sarete coerenti con voi stessi e con i cittadini votando anche questa volta contro questo provvedimento visto che il fine è lo stesso?

Avete cambiato orchestra, ma la musica è sempre la stessa.

Avete fatto una campagna elettorale promettendo:

~~25/06/18~~

Punto N.4

Intervento del Consigliere Comunale Ing. Bufalini Gianluca

- un nuovo Piano Regolatore che fosse utile ai cittadini e non agli speculatori, per ridare dignità alle contrade,
- le cubature possibili distribuite sulle contrade esistenti,
- la tutela dell'ambiente, del paesaggio e del territorio,

e invece questa sera siete pronti ad approvare definitivamente un progetto che va nella direzione opposta.

Il Vostro è un altro esempio di incoerenza politica e amministrativa, di aver fatto tante promesse in campagna elettorale e poi, una volta seduti nella sala dei bottoni, state facendo esattamente il contrario di tutto!

Permettetemi poi un'ultima riflessione:

il Comune di Patrica ha assunto come consulente, da diversi mesi, un ingegnere grande esperto di tematiche ambientali e con una elevata esperienza alle spalle, l'Ing. Cavallo.

In occasione della valutazione tecnica e legale di questo progetto e delle sue osservazioni, visto che molti punti contestati si riferiscono proprio alla tematica ambientale, al SIN, al rischio idraulico, alla qualità dell'aria, ecc., mi sarei aspettato di trovare una sua valutazione ambientale a supporto della perizia dello studio Legale e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Patrica e invece no.

Come mai questa dimenticanza da parte Vostra? Sarà un caso? Oppure avete preferito volutamente di non coinvolgere un ingegnere, grande esperto ambientale?

COMUNE DI PATRICA

PROVINCIA DI FROSINONE

Dati identificativi della deliberazione posti dal Segretario Comunale al momento dell'adozione dell'atto

Delibera C.C. n. 26 del 25/06/2018

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Oggetto: ESAME DELLE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN LOCALITA' S.R. 156 MONTI LEPINI IN VARIANTE AL VIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 39 DEL 22.12.2017.

Visto, si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione, ex art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni. Si attesta, altresì, la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

Patrica, lì 22/06/2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Luciano NARDONI

Visto, si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione, ex art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni. Si attesta, altresì, la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

Patrica lì, 22/06/2018

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

F.to Rag. Angela Maria MAURA

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

F.to Roberto PIGLIACELLI

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Federica SEMENTILLI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Nr. 467 Registro delle Pubblicazioni Albo Pretorio

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione verrà pubblicata nel sito internet del Comune di Patrica www.comune.patrica.fr.it - Sez. Albo Pretorio "On Line" il giorno 06/07/2018 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Patrica, li 06/07/2018

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Federica SEMENTILLI

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Patrica, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Federica SEMENTILLI

Il Sottoscritto Segretario Comunale

A T T E S T A

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 25/06/2018

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Federica SEMENTILLI