

Oggetto: Revoca della deliberazione n. 208 del 25.02.2005, recante Autorizzazione al Presidente a sottoscrivere l'Accordo di programma ex art. 34 del D. lgs n. 267/2000 relativamente all'intervento di cui alla Legge 23 dicembre 1966 n. 662 art. 2, cc 203 e 204, denominato 'Patto territoriale delle Colline Romane - Comune di Ariccia - Ditta Nettunense Verde, località Fontana di Papa - Progetto per la realizzazione di un Polo multiservizi integrato, in variante al PRG."

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Vista la Costituzione della Repubblica Italiana;

Vista la L.R. 18 febbraio 2002 n. 6;

Visto il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002 n. 1 e successive modificazioni;

Premesso:

- In data 28 ottobre 2003 la soc. Nettunense Verde snc ha presentato - nell'ambito del Patto Territoriale delle Colline romane - un progetto, contrassegnato con la sigla "820", per la realizzazione nel Comune di Ariccia di un intervento convenzionato con denominazione "Progetto per la realizzazione di un Polo multiservizi integrato in località Fontana di Papa".

- Con nota prot. n. 32413 del 11.11.2003 l'Agenzia Sviluppo Provincia (ASP) ha rimesso presso lo stesso Comune di Ariccia attestazione di conformità dell'intervento promosso dalla soc. Nettunense Verde snc agli indirizzi di Patto.

- Il progetto di cui sopra prevede un'area di intervento di circa 97.400 mq.: di detta area, peraltro, è prevista l'edificazione solo su circa 47.400 mq., mentre per i restanti 50.000 mq. è prevista la cessione al Comune di Ariccia per la realizzazione del Nuovo Ospedale dei Castelli Romani.

Le volumetrie da progetto si articolano secondo il seguente prospetto:

- Volumetria residenziale - mc. 16.180,2;
- Volumetria commerciale - mc. 40.743,32
- Volumetria residence alberghiero - mc. 12.873,30
- Volumetria edilizia servizi - mc. 2.890,44

- Con deliberazione C.C. n. 66 del 16 dicembre 2003, recante ad oggetto "Patto territoriale delle Colline Romane - Variante di PRG Soc. Nettunense Verde snc", il Comune di Ariccia ha definito tale progetto di natura *infrastrutturale* "in quanto prevede la cessione gratuita di parte dei terreni per una superficie di 50.000 mq. (rientrante nella Variante adottata con deliberazione C.C. n. 49 del 28.09.2001) necessari alla realizzazione del futuro Policlinico dei Castelli Romani".

Con la medesima deliberazione altresì è stata, conseguentemente, adottata la variante di PRG relativamente all'area di 47.400 mq., oggetto di intervento diretto (da zona agricola, secondo il vigente PRG, a zona residenziale, commerciale, residence alberghiero, uffici) "...secondo quanto rimesso dalla società Nettunense snc in applicazione delle procedure di cui alla L.R. n. 22/97" (posto che il progetto di cui trattasi è stato ritenuto sussumibile nella categoria dei "programmi integrati di intervento", disciplinati dalla legge regionale testè richiamata).

- In data 23.07.2004 l'ASP, quale soggetto responsabile, ha trasmesso alla Regione gli atti amministrativi e gli elaborati progettuali per l'intervento in oggetto,



668 10 OTT. 2006 lu

chiedendo contestualmente la convocazione della conferenza di servizi per l'approvazione dell'intervento

- In relazione a quanto sopra, il Presidente della Regione Lazio in data 3.08.2004 ha convocato apposita Conferenza di servizi, la quale, svoltasi in data 21.09.2004 e verificata la possibilità di concludere l'accordo richiesto - si è positivamente conclusa "alla luce dei pareri espressi".

Per quanto di competenza, la Direzione Territorio ed Urbanistica ha poi formalizzato le proprie valutazioni positive con successiva nota prot. n. 126079/2004, trasmessa alla Presidenza della Giunta regionale in data 12.01.2005.

- in esito alle conclusioni della surchiamata Conferenza, con deliberazione G.R. n. 208 del 25.02.2005 è stata data autorizzazione al Presidente della Regione a sottoscrivere l'Accordo di programma ex art. 34 del D. lgs n. 267/2000 relativamente al programma integrato, in variante urbanistica, di cui all'oggetto.

- Infine, con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 295 del 22 luglio 2005 è stato approvato ed adottato l'Accordo di programma in questione, sottoscritto in data 15 marzo 2005.

Considerato

che - a ragione di una successiva e meditata riconsiderazione della vicenda e dei suoi esiti condotta dall'Ass.to Urbanistica - il Progetto per la realizzazione di un Polo multiservizi integrato in località Fontana di Papa, presentato dalla Società Nettunense Verde snc ed approvato con l'Accordo di programma di cui al decreto presidenziale n. 265/2005 non è parso presentare alcuna caratteristica infrastrutturale, contrariamente a quanto ritenuto nella surchiamata deliberazione C.C. n. 66 del 16 dicembre 2003.

In tale progetto, connotato da edilizia residenziale, uffici e residence, non si rinveniva, infatti, alcuna previsione di infrastrutture, cioè opere ed interventi a servizio della collettività; l'infrastrutturalità del progetto viene invece colta - impropriamente - nella mediata prospettiva della realizzazione del Nuovo Ospedale dei Castelli Romani, correlata alla promessa cessione "gratuita" al Comune di Ariccia di circa cinque ettari, corrispondenti all'area di sedime del futuro ospedale.

In altre parole, il progetto in questione sarebbe "infrastrutturale" (pur non prevedendo, di per sé, la realizzazione dell'infrastruttura ospedaliera) a ragione esclusivamente delle sue "potenzialità".

Posta la questione in tali termini, la reale consistenza "infrastrutturale" del programma integrato di cui trattasi ingenerava legittime perplessità, tanto più che la valenza e compatibilità urbanistica di quest'ultimo e della connessa variante apparivano - secondo quanto prospettato nella citata deliberazione comunale n. 66 del 16 dicembre 2003 - strettamente correlate in via prioritaria, se non esclusiva, alla cessione "gratuita" al Comune di Ariccia delle aree di sedime del Nuovo Ospedale.

Peraltro, sul crinale dell'interesse pubblico, tale "rapporto di scambio" appare decisamente incongruo e sbilanciato alla luce dei valori in campo, se si considera l'evidente sperequazione che sussiste fra il valore di mercato dei terreni agricoli ceduti e la rendita assoluta (e non meramente "differenziale") creatasi a seguito della variante a favore delle aree, già agricole, beneficiarie dell'operazione.

Inoltre, non parevano rinvenirsi in alcun modo nel progetto di cui trattasi i requisiti e le caratteristiche, per così dire "ontologiche", che, ai sensi della L.R. Legge Regionale 26/6/1997 n. 22, deve rivestire la fattispecie del Programma Integrato di Interventi.

Infatti, il c.d. Polo multiservizi integrato di cui trattasi involgeva massivamente (con una densità edilizia pari a circa 1,5 mc/mq.) aree agricole, in fatto, inedificate, contravvenendo in tal modo al disposto di cui all'art. 2, comma 3, lett. a), della legge regionale 26/6/1997 n. 22, giusta il quale il Programma Integrato deve riguardare "aree degradate in tutto o in parte edificate" ricomprese in ambiti interni o contigui al perimetro urbano; né sussistevano all'interno delle aree interessate dal progetto "nuclei di urbanizzazione rada e diffusa, privi di servizi ed elementi infrastrutturali, nonché di una



specifica identità urbanistica", come peraltro richiesto, sempre ai fini dell'esperibilità di un Programma Integrato, dalla successiva lett. c).

In effetti, il programma integrato, così come definito nel comma 1, art. 2, della L.R. 26 giugno 1997 n. 22, comporta che l'ambito territoriale di tale programma abbia per oggetto indefettibile un preesistente tessuto urbano, strutturato da aggregati, anche dismessi, che richiedano di essere riqualificati nei loro profili urbanistici ed ambientali, mediante un utilizzo coordinato di diverse tipologie intervento, finalizzato al recupero degli edifici esistenti, al completamento di aree eventualmente ancora inedificate, alla ristrutturazione ed al potenziamento delle infrastrutture, in modo da integrare gli aggregati in questione con la restante parte del territorio e restituirli alla loro identità.

Per di più, il progetto in questione si allocava interamente in zone classificate agricole dal PRG vigente al momento dell'adozione della variante di cui alla deliberazione C.C. n. 66 del 16 dicembre 2003, in difformità dalle citate disposizioni di cui all'art. 2, commi 4 e 5, della L.R. 26 giugno 1997 n. 22, le quali escludono le zone agricole dall'ambito territoriale del Programma integrato, fatte salve le limitate, tassative ipotesi ivi previste.

Rilevato che, alla luce di quanto sopra, la Direzione Territorio e Urbanistica dell'Ass.to Urbanistica - nell'ambito di un'articolata e complessiva rivisitazione della vicenda - ha attivato nel febbraio 2006 un procedimento di autotutela in relazione agli atti di propria competenza, in particolare al parere favorevole, formalmente espresso con la surrichiamata nota prot. n. 126079/2004, afferente la realizzazione del più volte citato intervento in variante al vigente PRG del Comune di Ariccia.

Che - al fine di dar soluzione ai rilevati punti di criticità e nella indeclinabile prospettiva di dar comunque corso alla realizzazione del più volte richiamato "Nuovo Ospedale dei Castelli Romani", stante l'inequivoco interesse generale che questo riflette - la Regione riteneva opportuno costituire un Tavolo Tecnico - Istituzionale tra Regione Comune di Ariccia e privati, nel quale sperimentare la sussistenza di margini per una rinegoziazione globale dell'Accordo precedentemente intercorso, tale da consentire una congrua composizione degli interessi e depurata da quelle perplessità, anche in termini di legittimità, sopra evidenziate.

Che, in esito ad una serie di azioni ed incontri fra le parte interessate, incentrati sulla ricerca di una definizione della vicenda che offrisse un soddisfacente livello di divisibilità fra le parti medesime, si è pervenuti ad uno schema di protocollo di intesa fra la Regione Lazio, l'Azienda Asl Roma H ed il Comune di Ariccia (ratificato dal Comune di Ariccia con deliberazione C.C. n. 43 del 11.08.2006 ed approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 548 del 04.08.2006) che, sulla base di altre e diverse coordinate, provvede a definire l'area di sedime del Nuovo Ospedale ed a individuare altresì nuove aree per la realizzazione di infrastrutture correlate a servizi speciali, funzionali ed accessori all'Ospedale stesso, da assegnare in quota - parte, in via compensativa, ai proprietari delle aree necessarie alla realizzazione del plesso ospedaliero;

Ritenuto che, alla luce di quanto sopra, si impone la revoca della deliberazione G.R. n. 208 del 25.02.2005 - con cui il Presidente della Regione è stato autorizzato a sottoscrivere l'Accordo di programma ex art. 34 del D. lgs n. 267/2000 relativo realizzazione di un Polo multiservizi integrato in località Fontana di Papa nel comune di Ariccia ai sensi della L.R. n. 22/1997, presentato dalla Soc. Nettunense Verde snc, e Nuovo ospedale dei Castelli Romani - essendo sopravvenute situazioni radicalmente nuove, che hanno profondamente inciso sui presupposti in base ai quali la sottoscrizione dell'Accordo era stata autorizzata;

Che tale revoca debba operare nelle more della sottoscrizione di un nuovo Accordo di programma ex art. 34 del D. lgs n. 267/2000 che, anche attraverso le opportune varianti urbanistiche, ridefinisca - sulla base dei contenuti del Protocollo di intesa approvato con deliberazione G.R. n. 208 del 25.02.2005, al quale integralmente si rinvia - il quadro degli interventi ritenuti necessari per la realizzazione del "Nuovo Ospedale dei Castelli Romani";



668 10 OTT. 2006

leg

Ritenuto, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'unanimità

DELIBERA

per le motivazioni di cui alle premesse, dispone la revoca della deliberazione G.R. n. 208 del 25.02.2005, recante "Autorizzazione al Presidente a sottoscrivere l'Accordo di programma ex art. 34 del D. lgs n. 267/2000 relativamente all'intervento di cui alla Legge 23 dicembre 1966 n. 662 art. 2, cc 203 e 204, denominato 'Patto territoriale delle Colline Romane - Comune di Ariccia - Ditta Nettunense Verde, località Fontana di Papa - Progetto per la realizzazione di un Polo multiservizi integrato, in variante al PRG."

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

11 OTT. 2006

