



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 03/07/2007

\*\*\*\*\*

ADDI' 03/07/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

YARRAZZO	Pietro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
POMPILI	Massimo	Vice presidente	MICHELANGELO	Mario	"
ASTORRA	Bruno	Assessore	NERI	Luigi	"
BATTAGLIA	Augusto	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	ROSANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGENIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI STEFANO	Marco	"	ZARATTI	Filiberto	"
FICHERA	Daniele	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZOPI

\*\*\*\*\* CRISIS

ASSENTI: BATTAGLIA - CIANI - DI STEFANO - TIBALDI - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 505

Oggetto:

Adesione ai contenuti dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativamente all'intervento denominato: "Legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2, cc. 203 e 204 - Patto Territoriale del e Colline Romane - Comune di Castel Gandolfo - Immobiliare Tre B s.r.l. - Progetto per la realizzazione di un centro turistico ricettivo - Casale Torlonia - Via Ercolano", in variante al vigente P.R.G.



505 - 3 LUG. 2007 *leg*

**OGGETTO:** Adesione ai contenuti dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativamente all'intervento denominato: "Legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2, cc. 203 e 204 - Patto Territoriale delle Colline Romane - Comune di Castel Gandolfo - Immobiliare Tre B s.r.l. - Progetto per la realizzazione di un centro turistico ricettivo - Casale Torlonia - Via Ercolano", in variante al vigente P.R.G.

## LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica



### PREMESSO

Che la L. 23.12.1996 n. 662 all'art. 2, comma 203, individua tra gli strumenti di regolazione degli interventi coinvolgenti una pluralità di soggetti pubblici e privati, anche gli Accordi definiti "Patti Territoriali".

Che l'intervento in oggetto è inserito nel Patto Territoriale delle Colline Romane, sottoscritto anche dalla Regione Lazio;

Che per gli interventi inseriti nel Patto è previsto il ricorso alle procedure dell'Accordo di Programma;

Che in merito al medesimo si è verificata la possibilità di concludere tale Accordo di Programma in apposita Conferenza di Servizi;

### CONSIDERATO

Che l'intervento consiste nella ristrutturazione di un immobile esistente in cui trovano collocazione la hall- reception e studi specialistici relativi alla beauty - farm nonché nella realizzazione di due nuovi corpi di fabbrica dove saranno ubicati il centro fitness, la palestra, ristorante, stanze con servizi annessi, oltre alla sistemazione esterna;

Che tale opera comporta un incremento occupazionale;

### PRESO ATTO

Dei contenuti dell'Accordo di Programma il cui schema è parte integrante del presente atto;

### RITENUTO

Di aderire ai contenuti dell'Accordo di Programma in parola;

### VISTO

Lo schema di Accordo di Programma;

Le deliberazioni del Consiglio comunale di Castel Gandolfo n. 14 del 16.06.2004 e n. 23 del 28.09.04;

il verbale ed i pareri della Conferenza dei Servizi allegati al presente atto;

Gli elaborati progettuali elencati nello schema di Accordo di Programma;

### VISTO

Lo Statuto della Regione Lazio;

La L. 07.08.1990 n. 241 "Nuove norme in materia di Procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" *a.s.m.i.*

L'art.2 commi 203 e 204 della L. 23.12.1996 n. 662 "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica";

L'art. 34 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

*19*

505 - 3 LUG. 2007 *lu*

Il R.R. 6 settembre 2002, n. 1 "Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale;" e S.m.L.

**RITENUTO**

Che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'unanimità

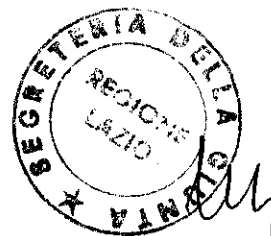
**DELIBERA**

Per quanto riportato in premessa

di aderire ai contenuti dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativamente all'intervento denominato: "Legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2, cc. 203 e 204 - Patto Territoriale delle Colline Romane - Comune di Castel Gandolfo - Immobiliare Tre B s.r.l. - Progetto per la realizzazione di un centro turistico ricettivo - Casale Torlonia - Via Ercolano", in variante al vigente P.R.G.

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO  
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

10 LUG. 2007



ALLEG. alla DELIB. N. ... 505  
DEL 3 LUG. 2007

lu



REGIONE  
LAZIO

PROVINCIA  
DI  
ROMA

COMUNE  
DI  
CASTEL GANDOLFO

### ACCORDO DI PROGRAMMA

Ex art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 relativamente all'intervento denominato "Legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2, cc. 203 e 204 - Patto Territoriale delle Colline Romane - Comune di Castel Gandolfo - Immobiliare Tre B s.r.l. - Progetto per la realizzazione di un centro turistico ricettivo - Casale Torlonia - Via Ercolano", in variante al vigente P.R.G.

### PREMESSO

**Che** la L. 23.12.1996 n. 662 all'art. 2, comma 203, individua tra gli strumenti di regolazione degli interventi coinvolgenti una pluralità di soggetti pubblici e privati anche gli Accordi definiti "Patti Territoriali";

**Che** il comma 204 della stessa L. 662/96 consente l'eventuale utilizzo della procedura degli Accordi di Programma ex art. 27 della L. 8.6.1990 n. 142, ora art. 34 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, anche per gli interventi inerenti i Patti Territoriali;

**Che** in data 04.11.02 la Regione Lazio, la Provincia di Roma ed altri soggetti hanno siglato il Protocollo d'intesa del "Patto Territoriale delle Colline Romane";

**Che** il medesimo prevede l'impegno, da parte della Regione Lazio, ad accelerare tutte le procedure legate agli investimenti produttivi del Patto, attraverso l'esame fuori protocollo, le corsie preferenziali, nonché gli eventuali Accordi di Programma;

**Che** l'intervento, in variante al vigente P.R.G. del comune di Castel Gandolfo risulta conforme alla variante generale adottata con D.C.C. n. 6 del 07.04.2004;

**Che** il Consiglio Comunale di Castel Gandolfo, con deliberazione n. 14 del 16.06.2004 ha adottato e approvato il progetto in variante al vigente P.R.G. invariante l'intervento in oggetto;

**Che** con atto n. 23 del 28.09.04 il Consiglio Comunale di Castel Gandolfo ha preso atto della mancanza di osservazioni;

**Che** il Presidente p.t. della Regione Lazio ha convocato apposita Conferenza di servizi anche per verificare la possibilità di concludere l'Accordo di Programma richiesto,

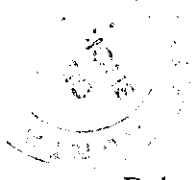
**Che** la medesima si è conclusa positivamente in data 27.07.2005 ;

### PRESO ATTO

Del verbale della Conferenza di servizi del 27.07.2005;

Del parere di larga massima favorevole con prescrizioni, esclusivamente ai fini della variante urbanistica, reso dalla Soprintendenza Archeologica del Lazio con note prot. 6648 del 02.08.05 e prot. 11136 del 03.07.06;

Del parere di ammissibilità con prescrizioni della Soprintendenza BB.AA. per il Lazio reso con nota prot.20978/B del 13.07.06;

  
Del parere favorevole con prescrizioni dell'Area regionale Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia, rilasciato con nota prot. 51425 del 24.03.2006X ed integrato con nota prot. 74922/07/A  
Del parere favorevole con prescrizioni dell'Area regionale Difesa del Suolo reso con nota 037867/2A/08 fascicolo 4421 del 11/03/2005;  
Dichiarazione a firma dell'Ing. Alberto Cecchini datata 04/11/2004 che l'intervento non è assoggettato a procedura V.I.A.;  
Della dichiarazione del Responsabile del procedimento che l'area non ricade nel Piano d'assetto dell'Ente Parco dei Castelli Romani, resa in conferenza di servizi il 27.07.05  
Dell'attestazione del Comune di Castel Gandolfo resa con nota n° 3429 del 01/03/2005 relativamente all'inesistenza di gravame di usi civici, come confermato dal Dirigente dell'Area regionale "Usi Civici" nella conferenza di servizi il 27.07.05;  
Del parere di massima favorevole con condizioni reso dalla ASL RM/H con nota n. 150 del 28.02.2005;  
Della nota prot. 111736 del 6 luglio 2006, contenente prescrizioni, trasmessa all'Area regionale Conferenze di Servizi dal Direttore della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica;

### CONSIDERATO

Che nulla osta alla conclusione dell'Accordo di Programma;

Tutto ciò premesso, la Regione Lazio, rappresentata dal Presidente p.t. Pietro Marrazzo, la Provincia di Roma, rappresentata dal Presidente p.t. Enrico Gasbarra, ed il Comune di Castel Gandolfo, rappresentato dal Sindaco p.t. Maurizio Colacchi, convengono quanto segue:

### ART. 1

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs.18.8.2000 n. 267, è approvato l'intervento in oggetto quale risulta dal progetto definitivo, parte integrante del presente atto, che si compone dei seguenti elaborati, assentiti in sede di conferenza di servizi:

Tav. 1/7 Cartografia

Tav. 2/7 Cartografia – planimetria – conteggi –

Tav. 3/7 Casa del custode: Piante – Prospetti – Sezioni

Tav. 4/7 Casale Torlonia : piante – prospetti – sezione

Tav.5/7 Cottage- Centro Fitness : piante – prospetti – sezione

Tav.6/7 Ristorante: piante – prospetti – sezione


Tav.7/7 Chiosco: piante – prospetti –

Relazione Tecnica - ( adeguata in base alle indicazioni fornite in sede di Conferenza di Servizi del 02.03.05; Prot. Asp 793 dell'06.06.05)

Tav. 1/1 Integrativa- Progetto architettonico dei nuovi fabbricati: Ristorante-Alloggi-Centro Benessere-Residence ( elaborato adeguato in base alle indicazioni fornite in sede di Conferenza di Servizi del 02.03.05; Prot. Asp 793 dell'06.06.05)

Sono fatte salve le modifiche che dovessero rendersi necessarie a seguito dell'ottemperanza da parte dell'interessato alle prescrizioni di cui al successivo art. 3.

### ART. 2

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs.18.8.2000 n. 267 è approvata la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Castel Gandolfo, limitatamente alle aree interessate dall'intervento, che mutano la destinazione urbanistica da "Zona di rispetto assoluto Piano di Zona Legge 167/62" a "Zone Speciali, Zona G3a – Attività commerciali e direzionali", con gli indici ed i parametri desumibili dal progetto. Servizi Privati - Centro Turistico ricettivo 



### ART. 3

La realizzazione dell'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni dettate dagli Enti competenti:

#### **Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per il Lazio**

L'esecutività della cubatura di nuova realizzazione è subordinata al pieno recupero e restauro del casale e del manufatto accessorio adibito a casa del custode. Il restauro dei suddetti manufatti dovrà essere preceduto dalla redazione di uno specifico progetto di restauro da sottoporre in visione alla soprintendenza medesima;

E' vietato, per le opere di nuova realizzazione l'abbattimento delle alberature non insistenti sull'area di sedime dei fabbricati;

Si ritiene opportuno valutare la possibilità di spostare una quota di parcheggi esternamente al lotto medesimo e adottare una sistemazione per il parcheggio interno più aderente alla conformazione del lotto;

#### **Soprintendenza Archeologica del Lazio**

Dovranno essere eseguiti sondaggi archeologici preventivi nella zona, in particolare in corrispondenza delle nuove costruzioni e i lavori di ristrutturazione del casale dovranno prevedere il recupero delle sottostanti strutture archeologiche.

Dovranno essere indicate alla Soprintendenza medesima con appositi elaborati, le modalità con cui si intendono recuperare i resti antichi onde permettere alla Soprintendenza di esprimere un parere di competenza.

Sia il recupero che i sondaggi preventivi dovranno essere eseguiti da personale dell'ufficio, che in base ai risultati delle indagini, si riserva di dettare le necessarie prescrizioni, ai sensi della normativa vigente in materia di tutela (D.L.gs. n. 42/2004).

#### **Regione Lazio – Dir. Reg.le Ambiente e Protezione Civile**

Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nella relazioni geologica e vegetazionale allegate all'istanza;

Sia eseguita, da parte di tecnici specializzati, una accurata indagine geognostica e/o geofisica e topografica al fine di definire l'andamento e le dimensioni delle cavità sotterranee presenti nell'area;

I parametri geotecnici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, (comprendenti anche sondaggi a carotaggio continuo) da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi. Le indagini geognostiche dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo;

Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietata l'utilizzazione di terreni piroclastici con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni. Comunque il piano di fondazione di qualunque edificio deve essere ubicato al disotto delle cavità identificate tramite le indagini di cui al punto 2;

Siano adottate opere di sostegno provvisoria, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c.;

Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o, in caso contrario, sia smaltito in apposite discariche autorizzate;

Particolare cura sia posta nella realizzazione delle opere di smaltimento delle acque piovane per evitare l'innescò di fenomeni di erosione, di allagamento e/o impaludamento dell'area e di quelle immediatamente a valle;

La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.

#### **Regione Lazio - Dir. Reg.le Urbanistica**

L'andamento altimetrico del terreno deve essere rispettato scrupolosamente, pertanto i manufatti in genere debbono essere progettati ed eseguiti in modo da provocare minime alterazioni alla morfologia del terreno, con modifica dello stesso, nel caso di pendii, non superiore e m. 1,50, qualora, quindi, si

rendano necessari muri di scarpa e controscarpa, questi dovranno essere rivestiti con pietra calcarea con la tecnica del "faccia vista";

Deve essere messa a dimora, idonea schermatura dei manufatti rispetto alle superfici pubbliche, ottenute con cortine di alberature o arbusti, compatibili con quelle previste dall'art 38 delle NTA del PTP n. 9, mantenimento della vegetazione esistente, pur con integrazione della schermatura già precedentemente indicata;

Le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggi per auto dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso, e riduzione al minimo tecnico delle superfici lastricate esterne;

Le pareti esterne dei fabbricati devono essere rifinite ad intonaco tradizionale con esclusione di materiali plastici o simili e le relative tinteggiature devono essere realizzate con i colori della gamma delle terre naturali;

Le sagome dei fabbricati e i tipi edilizi proposti, come previsto nella tavola "Integrativa 1/1 devono ritenersi vincolanti;

Le coperture degli edifici devono essere realizzate a tetto le cui falde dovranno avere una pendenza non superiore al 35% e ricoperte con manto di tegole alla romana; l'altezza massima dei locali sottotetto non deve superare i mt. 2,20 dal pavimento all'intradosso del colmo. Detti locali devono essere destinati al ripascimento dei c.d. "volumi tecnici. Non sono consentite aperture sulle falde dei tetti;

Le recinzioni esterne dovranno essere preferibilmente in siepe vegetale con interposta rete metallica o realizzate con muretti di altezza non superiore a mt. 0,80, e le ringhiere sovrastanti devono essere in legno o in ferro con esclusione di qualsiasi altro materiale;

Sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato di qualsiasi colore;

Dovranno essere soddisfatte e garantite le condizioni imposte per il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche".

#### **Azienda USL RM/H**

Dovrà essere esclusa l'attività sanitaria;

Dovrà essere garantito l'approvvigionamento idrico di acqua destinata a consumo umano e dovranno essere rispettati:

- I requisiti previsti dal D.M. 18,03.96 per impianti sportivi;
- D.M. 05/07/1975, per gli ambienti destinati a residenza; *AE*
- D.lvo 152/99 e seguenti modifiche;
- Il T.U. LL.SS. n° 1265/34 art. 231; *AE*
- Il Regolamento d'igiene del Comune di Castel Gandolfo;
- Legge 447/95 in tema di inquinamento acustico se previsto;
- Legge 13/89 e D.M. 236/89 in tema di superamento delle barriere architettoniche ;
- DPR 203/88 norma in materia di qualità dell'aria se previsto; *AE*
- DPR 303/56 e s.m. e i. in tema di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro se previsto;
- La compatibilità dell'intervento sulle falde acquifere;
- Le legislazioni, le normative specifiche, i requisiti strutturali ed in particolare W.C. e spogliatoi separati per sesso per le varie attività che si intendono porre in essere (Centro Sportivo - Monolocali - Ristorante - Chiosco Bar )

#### **ART. 4**

L'operatore privato dovrà sottoscrivere, prima del rilascio del permesso a costruire, atto d'obbligo finalizzato al mantenimento della destinazione d'uso degli immobili per un congruo tempo ( 15 anni ), al termine del quale la destinazione d'uso potrà essere modificata solo a seguito di regolare procedura di variante urbanistica.

Il medesimo atto d'obbligo dovrà altresì contenere l'impegno, da parte dell'operatore, a mantenere il livello occupazionale previsto.

Le violazioni dell'atto d'obbligo di cui sopra comportano il venir meno degli effetti del presente Accordo in relazione ai contenuti dello stesso.

#### **ART. 5**

Poichè l'Accordo in oggetto comporta variante allo strumento urbanistico comunale, l'adesione del Sindaco al medesimo dovrà essere ratificata dal Consiglio Comunale di Castel Gandolfo entro 30 giorni, a pena di decadenza.

#### **ART. 6**

A seguito dell'avvenuta ratifica consiliare di cui all'art. 5, il presente Accordo sarà approvato ed adottato ai fini urbanistici ai sensi dell'art. 34, c. 4, del D. Lgs. 267/00, con apposito atto formale del Presidente della Regione Lazio e sarà pubblicato sul BURL.

#### **ART. 7**

La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo e gli eventuali interventi sostitutivi saranno effettuati da un Collegio presieduto dal Sindaco del Comune di Castel Gandolfo – o suo delegato – che lo costituirà con proprio atto formale e composto da rappresentanti degli Enti interessati, designati dai medesimi.

**Regione Lazio: Il Presidente**

**Provincia di Roma: Il Presidente**

**Comune di Castel Gandolfo: Il Sindaco**

**Roma li**

