



Località:

Comune di Tarquinia - Provincia di Viterbo

Località Giglio

Committente:

S.L. Costruzioni s.r.l.

Progetto:

**PROPOSTA PRELIMINARE DI
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
L.R. 22/97 DEL 26/06/1997**

Progettisti e coordinatori:

Arch. LEONARDO MARIA PROLI

Studio di Architettura e Urbanistica
Arch. Leonardo Maria Proli
via Roma n.21
01016 Tarquinia (VT)

tel. 0766855270
mail: info@leonardoprolit.it
web: www.leonardoprolit.it

Titolo elaborato:

RELAZIONE GENERALE

Data:

04/12/2025

Allegato:

01

Rev.

Data rev.

Rev.

Data rev.

Archivio:

LV0525

Relazione Generale del Programma Integrato d'Intervento

1. Premessa

I terreni attualmente di proprietà della SL Costruzioni s.r.l. sono stati oggetto nel 2009, in adesione all' Avviso Pubblico del 15/04/2009, di una proposta di Programma Integrato d'Intervento che è stata dichiarata ammissibile con Delibera della Giunta Comunale n. 300 del 07/09/2010, detti terreni sono ubicati nel territorio del Comune di Tarquinia in località il Giglio e sono distinti al N.C.T. nel foglio n°69, particelle 381 di mq.19.589, particella 384 di mq. 14.057 e particella 388 di mq.28.414, per una superficie complessiva di mq. 62.060, confinanti con Strada Provinciale Porto Clementino, Via Aldo Moro, area di proprietà del Comune di Tarquinia, salvo se altri.

La presente relazione illustra una nuova proposta in variante a quella dichiarata ammissibile con la citata delibera n. 300/2010, che prevedeva una potenzialità edificatoria di mc. 62.786 da destinare per l' 80% alla residenza e per il 20% ad attività/attrezzature non residenziali.

L'area oggetto del Programma Integrato d'Intervento si trova in una posizione di particolare rilievo, situata nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale, all'interno di un tessuto urbano già completamente sviluppato. Questo spazio rappresenta l'ultima porzione del comprensorio che non è stata ancora coinvolta in interventi urbanistici finalizzati alla trasformazione del territorio.

Dal punto di vista morfologico, l'area si caratterizza per un profilo pianeggiante e per l'assenza di copertura vegetale, elementi che ne facilitano eventuali opere di urbanizzazione e sviluppo. Nelle prossimità dell'area sono stati realizzati due rilevanti complessi commerciali che costituiscono poli di attrazione per l'utenza locale e sovracomunale. Inoltre, ad arricchire la dotazione di servizi pubblici, si trova la pista di atletica la piscina coperta ed i campi da tennis e da calcetto, strutture che rappresentano punti di riferimento per le attività sportive e ricreative della collettività.

La posizione strategica dell'area, posta tra le strutture sportive e i poli commerciali, le conferisce un ruolo potenziale di collegamento e integrazione tra queste diverse funzioni urbane. Tale collocazione la rende particolarmente interessante per futuri interventi di sviluppo urbanistico, in quanto potrebbe favorire nuove sinergie tra le attività sportive, commerciali e di servizio presenti nel comprensorio, contribuendo così alla valorizzazione complessiva dell'area e al miglioramento della qualità urbana.

L'area oggetto del Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) è attualmente regolamentata da specifiche previsioni urbanistiche e paesaggistiche che ne determinano le modalità di utilizzo e le potenzialità di trasformazione. Secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente del Comune di Tarquinia, approvato definitivamente dalla Regione Lazio con deliberazione della Giunta n° 3865 del 7 novembre 1975, l'area è inserita nella zona F, dedicata a "attrezzature ed impianti di interesse

generale”. All’interno di questa classificazione, la sottozona F4 identifica quegli ambiti destinati a “verde pubblico attrezzato per il giuoco e lo sport”, ovvero spazi concepiti per rispondere alle esigenze ricreative, sportive e di aggregazione della collettività.

Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), essa è classificata come “Paesaggio Agrario di continuità”. Tale inquadramento mira a salvaguardare la continuità e l’integrità dell’ambito, fissando limiti e criteri d’intervento che vengono disciplinati dall’articolo 27 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.T.P.R.

L’intero comprensorio di sottozona F4 nel quale è situata l’area interessata dal P.I.I., così come originariamente classificato dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, comprendeva un’ampia superficie di circa 134.000 mq. All’interno di questa area, solo una porzione pari a circa 43.000 mq è stata effettivamente utilizzata per la realizzazione di impianti sportivi, tra cui la piscina, i campi da tennis e la pista di atletica. Questo utilizzo parziale risponde a due motivazioni principali, entrambe facilmente comprensibili e radicate nell’evoluzione delle esigenze del territorio e della popolazione:

1. Dotazione Esistente di Impianti Sportivi

In primo luogo, il territorio comunale di Tarquinia dispone già di una dotazione adeguata di impianti sportivi, tali da soddisfare la domanda locale attuale. La presenza di altre strutture analoghe nel resto del Comune ha reso superflua la realizzazione di ulteriori attrezzature sportive nell’area in oggetto. Di conseguenza, non sussiste più la necessità di mantenere una superficie così ampia – pari a 62.060 mq – esclusivamente destinata a sottozona F4, ossia a verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport.

2. Sovradimensionamento degli Standard Urbanistici

In secondo luogo, il P.R.G. era stato concepito per una potenzialità insediativa di 42.147 abitanti, senza distinzione tra residenti stabili e residenti turistici. Tuttavia, la popolazione residente effettiva al settembre 2025 si attesta a 15.835 abitanti, valore addirittura inferiore a quello registrato nel 2010 (16.800 abitanti) con una conseguente diminuzione di circa 1.000 abitanti residenti stabili. Questo dato evidenzia un significativo scostamento rispetto alle previsioni originarie, determinando uno standard urbanistico oggi sovradimensionato rispetto alle reali necessità della comunità locale.

Alla luce di queste considerazioni, la variante proposta tramite il Programma Integrato d’Intervento (P.I.I.) prevede la trasformazione di 46.531 mq da sottozona F4 a sottozona D6, destinata ad attività produttive di tipo commerciale. Tale modifica urbanistica si configura come risposta alle mutate esigenze del territorio e si fonda su un interesse pubblico volto a favorire la crescita dell’economia locale. L’inserimento di nuove attività produttive di tipo commerciale in un’area strategica mira a

generare nuove opportunità occupazionali e a promuovere lo sviluppo di attività indotte, contribuendo così alla valorizzazione complessiva del comprensorio.

2. Contenuti del Programma Integrato d'Intervento (P.I.N.)

I Programmi Integrati di Intervento, come definiti in modo chiaro dall'articolo 16 della legge n. 179 del 1992, rappresentano una nuova generazione di strumenti per la riqualificazione urbana. Questi strumenti segnano un cambiamento radicale rispetto agli approcci del passato, che erano prevalentemente orientati a governare la crescita quantitativa del territorio. In precedenza, la pianificazione urbanistica era focalizzata principalmente sull'espansione e sull'incremento delle superfici edificate, spesso senza un'adeguata attenzione alla qualità degli spazi urbani e alle reali esigenze della collettività.

Con l'introduzione dei Programmi Integrati di Intervento, l'obiettivo centrale non è più la mera crescita quantitativa, bensì la promozione di una trasformazione qualitativa degli ambiti urbani. Questo nuovo approccio punta a migliorare la qualità degli spazi e delle funzioni urbane esistenti, favorendo interventi che rispondano in modo integrato e coordinato alle diverse esigenze del territorio. Si tratta di una svolta fondamentale nell'ambito della pianificazione, che pone al centro la riqualificazione, la valorizzazione e l'integrazione delle diverse componenti urbane, superando la logica dell'espansione indiscriminata.

In sintesi, i Programmi Integrati di Intervento si configurano come strumenti innovativi, capaci di indirizzare la trasformazione dei contesti urbani verso una maggiore qualità e sostenibilità, rispondendo alle mutate esigenze delle comunità locali e promuovendo una migliore integrazione tra le diverse funzioni presenti sul territorio.

Il Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) proposto dalla SL Costruzioni s.r.l. (Promotore), come precedentemente accennato interessa un'area di superficie complessiva di mq. 62.060 ed ha come principale finalità, in variante al P.R.G. vigente, la trasformazione di parte dell'area per mq. 46.531 attualmente classificata come sottozona F4 – ovvero “verde pubblico attrezzato per il giuoco e lo sport” – in zona D, sottozona D6, destinata ad attività produttive di tipo commerciale ed il completamento funzionale e la riqualificazione dell'area attraverso la realizzazione di servizi ed opere di urbanizzazione con valenza comprensoriale, che consistono sinteticamente in:

- previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica

- compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

La previsione dei “contributi straordinari”, di importo superiore rispetto ai tradizionali oneri concessori, consente di recuperare una quota significativa della rendita immobiliare che si genera grazie alle trasformazioni urbane. In questo modo, una parte prevalente del valore prodotto dalle operazioni di riqualificazione viene restituita alla città, contribuendo concretamente al miglioramento della sua qualità complessiva e delle dotazioni pubbliche negli ambiti interessati.

Tale finalità viene perseguita attraverso la realizzazione di una serie di servizi e opere di urbanizzazione che rivestono un ruolo fondamentale a livello comprensoriale. Queste opere sono progettate per migliorare la qualità urbana complessiva e rendere l'area maggiormente funzionale e integrata rispetto al contesto circostante.

La trasformazione urbanistica proposta comporta l'applicazione di un indice di edificabilità territoriale pari a 0,9220865 mc/mq. (si arrotonda a 0,922) ed un conseguente indice fondiario medio pari a 1,28 mc/mq, che definiscono la potenzialità edificatoria della nuova destinazione commerciale all'interno della superficie interessata. Questo parametro urbanistico stabilisce la quantità massima di volume edificabile, orientando così le future previsioni di insediamento e sviluppo delle attività commerciali nel rispetto delle normative vigenti e della pianificazione territoriale.

Per quanto riguarda la parte residua dell'area, pari a 15.529 mq, (che sarà ceduta come standard qualitativo aggiuntivo) il P.I.I. prevede il mantenimento della classificazione stabilita dal P.R.G. vigente, ovvero la sottozona F4. In tal modo, viene garantita la permanenza di una porzione di area destinata a verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport, assicurando un bilanciamento tra le nuove funzioni di tipo commerciale e la tutela delle aree verdi e degli spazi di aggregazione collettiva.

Nel complesso, la proposta del P.I.I. che costituisce variante al P.R.G. vigente si configura come un intervento di riequilibrio tra le esigenze di sviluppo economico, rappresentate dall'introduzione della destinazione commerciale, e la salvaguardia delle funzioni pubbliche e ricreative proprie della sottozona F4, così come previste dagli strumenti urbanistici vigenti.

La cubatura massima prevista nel P.I.I. è di mc. 42.905,60 da realizzare in più corpi di fabbrica, inferiore di circa mc. 19.881 di quella proposta dal precedente P.I.I. dichiarato ammissibile con Delibera della Giunta Comunale n. 300 del 07/09/2010.

3. Zonizzazione funzionale del Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.)

In merito alla nuova “zonizzazione” proposta dal P.I.I. va evidenziato quanto segue:

In riferimento alle “Linee guida per la redazione dei Programmi Integrati d'Intervento (P.I.I. o P.I.N.)”, e in particolare a quanto stabilito dal paragrafo 6.3, punto a), la superficie delle aree da destinare a standard qualitativo deve essere pari al 50% della superficie complessiva dell'area oggetto del Programma Integrato d'Intervento e quindi (mq. 62.060 x 50%) = mq.31.030, tuttavia per i P.I.I. che prevedono una destinazione finale prevalentemente produttiva, come per il P.I.I. oggetto della presente, è concessa la possibilità di ridurre tale quota fino al 50% di quanto previsto dalle citate linee guida.

Nel caso specifico esaminato, il comprensorio oggetto del Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) con destinazione totalmente produttiva commerciale si estende su una superficie complessiva di 62.060 mq. In base alle indicazioni fornite dalle linee guida per la redazione dei Programmi Integrati d'Intervento, viene applicato il criterio della riduzione massima consentita per la superficie da destinare a standard qualitativo aggiuntivo, tenendo conto della natura esclusivamente produttiva dell'intervento.

In relazione a tale criterio, la superficie minima da destinare a standard qualitativo aggiuntivo viene calcolata come segue: si considera il 50% della superficie complessiva prevista dalle linee guida (31.030 mq), ottenendo così una quota minima pari a 15.515 mq (31.030 x 50%).

Il progetto del P.I.I. prevede una superficie effettiva destinata a standard qualitativo aggiuntivo di poco superiore al minimo richiesto dalla normativa, ovvero mq. 15.529 > mq.15.515. Questo dato evidenzia che la proposta progettuale rispetta e supera la soglia minima stabilita per la funzione di standard qualitativo aggiuntivo, garantendo un'adeguata dotazione di spazi destinati a servizi e attrezzature collettive, in linea con le finalità di equilibrio tra sviluppo privato e interesse pubblico.

- Per quanto sopra le destinazioni d'uso dell'area come ridefinite dal P.I.I. saranno le seguenti:

- Zona D sottozona D6 – attrezzature commerciali.– mq. 46.531 così zonizzata:
 - a) Superficie destinata all' edificazione mq. 33.520.
 - b) Superficie destinata a standard urbanistici in base al D.M. 1444/68 art. 5 comma 2) - Rapporti massimi fra gli spazi destinati ad insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi - : “ *per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi...* ” da cui: superficie massima lorda di pavimento degli edifici previsti uguale

a mq. 10.335, standard urbanistico minimo da prevedere = $10.335 \times 80\% = \text{mq. } 8.268$, standard urbanistico previsto nel P.I.I mq. 8.446 > 8.268 dei quali destinati a parcheggio mq. 4.250 > 50% di mq. 8.446. e mq. 4.196 destinati a verde per parco e giardini.

- c) Superficie destinata alla viabilità mq. 4.565.
- d) Area destinata a standard qualitativo aggiuntivo mq. 15.529 con destinazione di P.R.G. vigente di zona F (attrezzature ed impianti di interesse generale) sottozona F4, destinata a “verde pubblico attrezzato per il giuoco e lo sport” ed in parte a parcheggi e viabilità a servizio della sottozona F4.

4. Rispetto degli obiettivi – indirizzi di cui ai punti 2-3 delle Linee guida D.C.C. 82/2009

La proposta di Programma Integrato d’Intervento (P.I.I.) risponde in modo puntuale agli obiettivi e agli indirizzi delineati dalle Linee guida D.C.C. 82/2009, articolandosi secondo le seguenti direttrici fondamentali:

1° Obiettivo: identità e qualità delle aree già consolidate e di quelle da urbanizzare strettamente connesse agli ambiti urbani già esistenti

In piena coerenza con il primo obiettivo delle Linee guida, il Programma Integrato d’Intervento (P.I.I.) si propone di rafforzare e valorizzare gli standard urbanistici, ponendo particolare attenzione a evitare la frammentazione e la dispersione delle funzioni e delle destinazioni d’uso all’interno dell’area di intervento. Tale strategia si traduce nella concentrazione delle aree destinate a standard qualitativo aggiuntivo in due tipologie principali, individuate come prioritarie per rispondere efficacemente ai bisogni collettivi e migliorare la qualità urbana complessiva.

La prima tipologia riguarda la sottozona F4, espressamente destinata a verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport. All’interno di questa area, il P.I.I. prevede la possibilità di realizzare un edificio dedicato ad attività sportive, fornendo così un ulteriore servizio di rilevanza pubblica. La costruzione di tale struttura sarà subordinata alle decisioni dell’Amministrazione Comunale, che potrà scegliere se destinare parte delle risorse compensative individuate dal Piano stesso per la sua realizzazione, secondo quanto verrà dettagliato nei successivi paragrafi del documento.

La seconda tipologia si riferisce alle aree destinate a parcheggio, che rivestono un ruolo fondamentale per garantire l’accessibilità e la funzionalità degli impianti sportivi, supportando al contempo una mobilità sostenibile e ordinata.

In aggiunta, allo standard qualitativo aggiuntivo, nelle aree di standard urbanistici definiti dal D.M. 1444/68 ricomprese all’interno delle porzioni di territorio trasformate in sottozona D6 saranno realizzate nuove aree verdi, concepite come parchi e giardini pubblici e aree di parcheggio funzionali agli insediamenti commerciali. Questi spazi saranno dotati di attrezzature adeguate che ne facilitino la fruizione da parte della collettività, assicurando così momenti di aggregazione, svago e benessere.

È importante sottolineare che tutti gli oneri relativi alla realizzazione di tali aree e attrezzature saranno interamente a carico del Promotore, garantendo così alla comunità la disponibilità di servizi e infrastrutture senza impatti sulla spesa pubblica.

2° Obiettivo: riorganizzazione e potenziamento della mobilità mediante prioritariamente la valorizzazione, razionalizzare ed adeguamento delle infrastrutture esistenti con priorità agli assi urbani e di collegamento esterno.

Il secondo obiettivo previsto dalle Linee guida trova applicazione concreta attraverso la progettazione di una nuova viabilità interna, volta a superare le attuali criticità riscontrate nelle aree limitrofe, caratterizzate dalla presenza di strade a fondo chiuso. L'intervento prevede la realizzazione di una viabilità carrabile parallela alla Strada Provinciale Porto Clementino e la realizzazione di una rotatoria all'incrocio della Strada Provinciale Porto Clementino con via Aldo Moro con l'obiettivo di rendere più agevole la circolazione e l'accessibilità all'interno dell'area, una soluzione strategica che consentirà di ridurre in modo significativo il traffico sulla principale arteria viaria e consentire l'accesso in maggior sicurezza a via Aldo Moro, anche essa arteria di massima importanza per il traffico della periferia urbana. In questo modo, sia i cittadini diretti ai comprensori residenziali e commerciali esistenti, sia quelli interessati alla futura area proposta dal Programma Integrato d'Intervento, avranno a disposizione un'alternativa più sicura ed efficiente per gli spostamenti.

La progettazione della nuova viabilità si basa sui principi delle "Zone 30", prevedendo un limite di velocità fissato a 30 km/ora. L'adozione di misure specifiche per la sicurezza stradale e la riduzione dell'impatto acustico sarà garantita mediante l'inserimento di rallentatori ottici, dossi, rialzi agli incroci e cuscini berlinesi. Questi accorgimenti non solo tutelano la sicurezza degli utenti della strada, ma contribuiscono anche all'abbattimento del rumore, migliorando la qualità della vita dei residenti e incentivando una mobilità sostenibile all'interno del nuovo contesto urbano.

3° Obiettivo: razionalizzazione del territorio urbanizzato mediante la riconversione e riorganizzazione di aree e tessuto edilizio con attività non più compatibili con lo sviluppo urbano e con attività dismesse anche se non direttamente connesse alle aree urbanizzate

Il Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) individua come obiettivo strategico la trasformazione di un'ampia zona attualmente destinata ad attività agricola, la cui compatibilità con il contesto urbano consolidato risulta progressivamente ridotta. Questa criticità è dovuta principalmente all'impiego di fitofarmaci nelle diverse coltivazioni, una pratica che non si accorda più con le esigenze e le aspettative di un'area cittadina in evoluzione.

Parallelamente, il P.I.I. contempla una sistemazione strutturale delle zone attualmente occupate da attività agricole. In particolare, parte di queste superfici verrà riconvertita a verde pubblico e parcheggi, mentre altre sezioni saranno destinate alla costruzione di edifici ad uso produttivo

commerciale e per i servizi connessi. Tale suddivisione risponde all'esigenza di offrire nuovi spazi funzionali, capaci di rispondere alle esigenze collettive e di promuovere uno sviluppo urbano più armonico e sostenibile.

Nel loro insieme, gli interventi previsti dal Programma consentiranno di eliminare le attività agricole non più compatibili con il contesto urbano, promuovendo un processo di ricucitura del tessuto edilizio e sociale. L'area oggetto di riqualificazione verrà reinserita in modo equilibrato nel contesto cittadino, favorendo una maggiore coesione sociale. Questo approccio integrato mira a rendere il comprensorio più vivibile, accessibile e sostenibile, contribuendo al benessere complessivo della comunità.

4° Obiettivo: soddisfacimento della crescita insediativa

Il Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) prevede la realizzazione di nuovi edifici destinati ad attività commerciali. Tuttavia, tale impostazione non consente di soddisfare pienamente gli indirizzi fissati dal 4° Obiettivo come delineati nelle Linee Guida dei Programmi Integrati.

Il 4° Obiettivo, infatti, fa riferimento al soddisfacimento della crescita insediativa, ovvero alla necessità di rispondere in modo adeguato alla domanda di nuovi insediamenti residenziali e di servizi per la collettività. In questo contesto, il Programma Integrato, concentrandosi principalmente sulla realizzazione di spazi per attività produttive commerciali, non contempla una componente significativa di edilizia residenziale o di strutture direttamente dedicate all'incremento della capacità insediativa urbana.

Di conseguenza, pur rappresentando un importante intervento di riqualificazione e sviluppo economico per il territorio, il Programma presenta dei limiti rispetto all'obiettivo di espansione e soddisfacimento della domanda abitativa e di insediamento che le Linee Guida individuano nel quadro della pianificazione urbanistica integrata.

Sebbene l'intervento previsto dal Programma Integrato d'Intervento non comprenda la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, particolare attenzione sarà rivolta alla qualità costruttiva e all'efficienza energetica delle nuove strutture produttive. Durante la fase di costruzione, infatti, verranno adottate soluzioni progettuali all'avanguardia, sia nella scelta dei materiali sia nell'impiego di tecnologie innovative, al fine di ridurre quanto più possibile i consumi energetici degli edifici.

Tutte le scelte progettuali saranno orientate al rispetto rigoroso delle normative vigenti in materia di efficienza energetica, con particolare riferimento alle disposizioni dettate dal Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015 e alle modifiche introdotte dal Decreto Ministeriale del 28 ottobre 2025, che entreranno in vigore dal 3 giugno 2026. Tali disposizioni definiscono criteri e requisiti prestazionali che gli edifici di nuova costruzione sono tenuti ad osservare, garantendo così un elevato livello di sostenibilità ambientale e di responsabilità energetica.

L'utilizzo di sistemi costruttivi ad alta efficienza, quali impianti tecnologici avanzati e materiali performanti, rappresenta una delle principali strategie per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità. Anche se non espressamente obbligatorio per gli interventi previsti nella sottozona D6, in quanto non destinati a edifici pubblici, nella selezione dei materiali da costruzione sarà comunque data priorità ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) per l'edilizia. Questi criteri promuovono l'utilizzo di materiali riciclati o riciclabili, la riduzione dell'impatto ambientale delle opere e la gestione sostenibile del cantiere, in linea con i principi dell'economia circolare e dell'efficienza energetica.

In sintesi, la realizzazione degli edifici previsti dal Programma Integrato, pur non includendo residenze, si articolerà secondo un approccio che privilegia la qualità ambientale, il contenimento dei consumi e il rispetto delle normative, contribuendo così alla sostenibilità complessiva dell'intervento e del contesto urbano di riferimento.

5° Obiettivo: qualificazione e potenziamento della vocazione turistica del territorio

Anche in questo caso il Programma Integrato prevede la realizzazione di nuovi edifici destinati ad attività produttive commerciali e non può rispondere agli indirizzi del 5° Obiettivo come delineati nelle Linee Guida dei Programmi Integrati.

5. Interesse pubblico

In linea generale l'interesse pubblico derivante dall'attuazione del Programma Integrato d'Intervento può essere così sintetizzato:

- Acquisizione al demanio Comunale, a titolo gratuito, di aree da destinare a verde pubblico attrezzato per il giuoco e lo sport (sottozona F4) .
- Riqualficazione urbanistica ed ambientale del comprensorio, miglioramento della viabilità esistente, realizzazione di verde attrezzato e di parcheggi.
- Somma prevista a compensazione per l'equilibrio del P.I.I., da poter utilizzare per la realizzazione di opere e/o attrezzature di interesse pubblico.
- Interesse pubblico volto a favorire la crescita dell'economia locale ed a generare nuove opportunità occupazionali e a promuovere lo sviluppo di attività indotte, contribuendo così alla valorizzazione complessiva del comprensorio.

L'attuazione del Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.), come sopra accennato, comporta vantaggi significativi per la collettività e il territorio, rispondendo a precise esigenze di riqualficazione e miglioramento degli spazi urbani. Di seguito si approfondiscono i principali benefici di interesse pubblico, sopra sinteticamente indicati che emergono dalla realizzazione del P.I.I.:

1. Acquisizione gratuita di aree per verde pubblico attrezzato

Uno degli elementi centrali dell'interesse pubblico è rappresentato dall'acquisizione, da parte del demanio comunale e a titolo gratuito, di aree specificamente destinate a verde pubblico attrezzato, in particolare nella sottozona F4. Queste superfici saranno riservate per attività ludiche e sportive, favorendo la creazione di spazi di aggregazione e benessere per la cittadinanza. Tale destinazione consente di ampliare l'offerta di aree verdi e attrezzate, rispondendo a una crescente domanda di spazi pubblici fruibili e qualificati.

2. Riqualificazione urbanistica e ambientale

Un ulteriore beneficio è costituito dalla riqualificazione urbanistica ed ambientale del comprensorio interessato dal P.I.I. L'intervento prevede il miglioramento della viabilità esistente, e la realizzazione di una rotatoria all'incrocio della strada Provinciale Porto Clementino con via Aldo Moro con l'obiettivo di rendere più agevole la circolazione e l'accessibilità all'interno dell'area. Parallelamente, verranno realizzati nuovi spazi di verde attrezzato e aree dedicate a parcheggi, incrementando così sia la qualità ambientale che la funzionalità degli spazi pubblici. Queste opere contribuiscono a una visione complessiva di sviluppo sostenibile, in grado di coniugare le esigenze di crescita urbana con la tutela e valorizzazione del territorio.

6. Verifica equilibrio economico del P.I.I.

6.1 Beneficio del promotore (Bp)

Come rappresentato nelle citate "Linee guida per la redazione di Programmi Integrati d'Intervento (P.I.I. o P.I.N.)." "*...il beneficio del promotore (Bp) corrisponde al valore dei volumi realizzabili con il PIN al quale viene detratto il valore dell'area. Sia alle cubature che alle superfici verranno applicati i valori ICI.....il valore ICI applicato alle cubature realizzabili sarà quello corrispondente alla destinazione urbanistica acquisita con la proposta di PIN, mentre il valore ICI da detrarre al precedente, applicato all'area, sarà quello corrispondente alla destinazione urbanistica delle previsioni di PRG vigente.*"

Nel caso specifico il promotore del P.I.I. trae il proprio beneficio dalla trasformazione urbanistica di parte delle aree di sua proprietà destinate a sottozona F4 in aree destinate all'edificazione, da classificare, in Variante al P.R.G. Vigente, come sottozona D6 (mq. 46.531), alle quali viene assegnata una potenzialità edificatoria di mc. 42.905,60 derivante dal prodotto dell'indice di edificabilità fondiaria pari a mc. 1,28/mq. per la superficie destinata all'edificazione pari a mq.33.520 da cui: $(33.520 \times 1,28) = mc. 42.905,60$

Come precedentemente accennato la valutazione del beneficio economico del promotore (B_p) derivante dall'attuazione del Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) segue una metodologia ben precisa, delineata dalle linee guida e confermata nella prassi amministrativa. In particolare, il beneficio del promotore, indicato con la sigla B_p , rappresenta la differenza tra il valore dell'area una volta trasformata in sottozona D6 e il valore intrinseco della stessa area prima della trasformazione. A questo risultato devono essere sottratti altri due elementi specifici: il valore dell'area ceduta per garantire lo standard qualitativo aggiuntivo e, ove previsto, il valore della compensazione legata a una cubatura edificabile superiore rispetto a quella risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità delle aree limitrofe con analoga destinazione urbanistica, così come proposto dal P.I.I.

In sintesi, il calcolo del beneficio si articola nelle seguenti fasi:

- Determinazione del valore dell'area dopo la trasformazione: Si prende in considerazione il valore di mercato dell'area una volta acquisita la nuova destinazione urbanistica (in questo caso, sottozona D6), tenendo conto della potenzialità edificatoria effettivamente attribuita dal P.I.I.
- Detrazione del valore dell'area prima della trasformazione: Si sottrae il valore venale dell'area nella sua destinazione originaria, ovvero quella antecedente la variante urbanistica prevista dal Programma, in modo da isolare il contributo economico direttamente imputabile all'intervento di trasformazione urbanistica.
- Detrazione del valore delle aree cedute per standard qualitativo aggiuntivo.
- Detrazione dell'eventuale compensazione per maggiore cubatura: come previsto al paragrafo 6.3 delle "Linee guida per la redazione di Programmi Integrati d'Intervento", nel caso in cui il volume edificabile approvato risulti superiore a quello ottenibile applicando l'indice delle aree limitrofe con la medesima destinazione, viene quantificata e dedotta una compensazione economica proporzionata a tale differenza volumetrica in maniera doppia se tale differenza rientra in una percentuale non superiore al 150%, come nel caso in esame

Nel caso specifico si ha:

a) *Valore di mercato delle aree trasformate dal PIN*

Per stabilire il valore di mercato delle aree si è fatto riferimento alle indicazioni contenute nella "Relazione tecnica di stima" del Dott. Odoardo Basili approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 46 del 30/12/2015, in detta relazione sono indicati i valori venali delle aree edificabili del territorio comunale in base alla loro destinazione urbanistica ed i vari coefficienti correttivi da applicare a detti valori.

Il valore medio di mercato indicato dalla citata relazione è riferito genericamente alle aree edificabili con destinazione commerciale (scheda 5 - Zona Commerciale -) ed è di € 256,85/mq, che in relazione all' indice di edificabilità indicato nella citata relazione, pari a mc. 2,00/mq. (indice di edificabilità della sottozona D5) diventa $(2,00/3,50) = 0,571$ da cui $(256,85 \times 0,571) = € 146,66/\text{mq}$. il valore così ottenuto va suddiviso in una quota fissa pari al 20% $= (146,66 \times 20\%) = € 29,33$ ed in una quota variabile pari all' 80% $= (146,66 \times 80\%) = € 117,33$, a questo valore, come indicato nella citata relazione, debbono essere applicati degli specifici coefficienti: “ *per zone omogenee*”, “ *relativi alla pianificazione attuativa*”, “ *relativi alla presenza di vincoli*”, “ *relativi alla superficie fondiaria*” che nel caso in esame risultano $(0,80 \times 0,70 \times 0,95 \times 1) = 0,532$ da cui $(117,33 \times 0,532) = € 62,42$ a tale importo va sommato il valore della quota fissa del 20% e si ha $(62,42 + 29,33) = € 91,75$ valore di ogni mq di superficie fondiaria di aree con destinazione commerciale con indice di edificabilità paria a mc. 2/mq..

Nel caso specifico come indicato al 6.3 delle linee guida per la redazione dei Programmi Integrati d'Intervento l'indice di edificabilità da prendere in considerazione per le aree trasformate dal P.I.I. è quello delle aree limitrofe con stessa destinazione. L'area limitrofa con la stessa destinazione è una **sottozona D4** con indice di edificabilità fondiaria di **mc. 0,9/mq.** Va evidenziato che tale indice è stato erroneamente indicato nella Variante al P.R.G. come indice fondiario, ma in realtà è stato utilizzato come indice territoriale, tuttavia, in questa circostanza in maniera cautelativa verrà preso in considerazione come indice fondiario.

Applicando tale indice, riferito, come indicato nel P.R.G. vigente, ad un'altezza virtuale di m. 4,00 (derivata dal rapporto fra mc. 20 e mq. 5 destinati dal P.R.G. alle attività non residenziali, e non come erroneamente riportato nella citata “Relazione tecnica di stima” del Dott. Odoardo Basili in m. 3,50,) si ha $(0,9/4,00) = 0,225$ da cui $(256,85 \times 0,225) = € 57,791/\text{mq}$. il valore così ottenuto va suddiviso in una quota fissa pari al 20% $= (57,791 \times 20\%) = € 11,558$ ed in una quota variabile pari all' 80% $= (57,791 \times 80\%) = € 46,232$, a questo valore, come indicato nella citata relazione, debbono essere applicati specifici coefficienti: “ *per zone omogenee*”, “ *relativi alla pianificazione attuativa*”, “ *relativi alla presenza di vincoli*”, “ *relativi alla superficie fondiaria*” che nel caso in esame risultano $(0,80 \times 0,70 \times 0,95 \times 1) = 0,532$ da cui $(46,232 \times 0,532) = € 24,596$ a tale importo va sommato il valore della quota fissa del 20% e si ha $(24,5958 + 11,5582) = € 36,154$ valore di ogni mq di superficie fondiaria della sottozona D6 proposta dal P.I.I., applicando tale valore alla superficie edificabile (superficie fondiaria) dell' area trasformata dal P.I.I. con indice di mc. 0,90/mq. si determina il valore complessivo del comprensorio e precisamente mq. 33.520 (superficie edificabile prevista nel P.I.I.) $\times 36,154 = € 1.211.882,08$. A tale valore

corrisponde una potenzialità edificatoria di mc. $30.168 = (33.520 \times 0,90)$, con un conseguente valore al mc. edificabile pari a: $(\text{€ } 1.211.882,08 : \text{mc. } 30.168) = \text{€ } 40,171/\text{mc.}$ Poichè il P.I.I. prevede una cubatura edificabile di mc. 42.905,60 superiore di mc. 12.737,60 a quanto consentito con l'indice fondiario di mc. 0,9/mq. (indice di edificabilità dell'area limitrofa con stessa destinazione), tale differenza comporta un ulteriore incremento di valore dell' area di € $511.682,13 = (\text{mc. } 12.737,60 \times \text{€ } 40,171)$ da cui $(\text{€ } 1.211.882,08 + \text{€ } 511.682,13) = \text{€ } 1.723.564,21$ **valore dell' area trasformata dal P.I.I.**

Il valore sopra indicato può essere determinato, ottenendo circa lo stesso risultato (eventuali modeste differenze possono derivare dall' approssimazione delle cifre dopo la virgola), anche con un'altra procedura, utilizzando l'indice di edificabilità fondiaria pari a mc. 1,28/mq assegnato alla sottozona D6 dal P.I.I., per poter realizzare una cubatura complessiva di mc. 42.905,60. Procedendo come sopra si ha: $(1,28/4,00) = 0,32..$ da cui $(256,85 \times 0,32) = \text{€ } 81,192/\text{mq.}$ il valore così ottenuto va suddiviso in una quota fissa pari al 20% $= (81,192.. \times 20\%) = \text{€ } 16,438..$ ed in una quota variabile pari all' 80% $= (81,192.. \times 80\%) = \text{€ } 65,754..$, a questo valore, come indicato nella citata relazione, debbono essere applicati degli specifici coefficienti: “ *per zone omogenee*”, “ *relativi alla pianificazione attuativa*”, “ *relativi alla presenza di vincoli*”, “ *relativi alla superficie fondiaria*” che nel caso specifico risultano $(0,80 \times 0,70 \times 0,95 \times 1) = 0,532$ da cui $(65,754.. \times 0,532) = \text{€ } 34,981..$ a tale importo va sommato il valore della quota fissa del 20% e si ha $(34,981 + 16,438) = \text{€ } 51,419$ valore di ogni mq di superficie edificabile (fondiaria), moltiplicando tale valore per la superficie destinata all' edificazione nella sottozona D6 si ricava il valore complessivo del comprensorio con l'indice di edificabilità fondiaria previsto dal P.I.I: $(\text{mq. } 33.520 \times \text{€ } 51,419) = \text{€ } 1.723.575,45$. I valori ricavati con le due differenti modalità si discostano di **€ 11,24**. Per il calcolo del beneficio del promotore (*Bp*) si prende in considerazione il valore più alto: **€ 1.723.575,45** ed il corrispondente valore al mc. edificabile pari a : $(\text{€ } 1.723.575,45 : \text{mc. } 42.905,60) = \text{€ } 40,1713$ metro cubo edificabile, applicando tale valore alla maggior cubatura realizzabile nel comprensorio D6 pari a mc. 12.737,60 (< del 150% della cubatura consentita con l'indice fondiario di 0,90) e moltiplicandolo per due (doppio del valore come indicato al paragrafo 6.3 delle linee guida per la redazione dei Programmi Integrati d'Intervento) si ottiene il valore della compensazione: $(\text{mc. } 12.737,60 \times \text{€ } 40,1713) = \text{€ } 511.686,46 \times 2 = \text{€ } 1.023.372,92$

Lo stesso valore della compensazione si ottiene utilizzando il valore dell'area al mq. edificabile anziché il valore al mc. edificabile. Il valore dell' area edificabile con indice di mc. 0,90/mq. come sopra determinato è di € 36,154/mq. per realizzare gli ulteriori mc. 12.737,60 previsti dal P.I.I. oltre quelli realizzabili con l'indice di mc. 0,90/mq sarebbe

necessaria una maggior superficie edificabile di mq. 14.152,89, moltiplicando tale superficie per il valore al mq dell' area edificabile si ha: $(mq. 14.152,89 \times € 36,154) = € 511.683,54$ che moltiplicato per due (doppio del valore) si ottiene il valore della compensazione e precisamente: $(€ 511.683,54 \times 2) = € 1.023.367,09$ i due valori ricavati differiscono di € 5,83 per la compensazione della maggior cubatura si prende in considerazione il valore più alto pari ad € 1.023.372,92 uguale a quello ricavato con il precedente metodo di calcolo.

Con un'ulteriore diversa procedura, utilizzando l'indice di edificabilità territoriale, si possono ugualmente ottenere i sopra citati valori. L' indice di cubatura territoriale si ricava dal rapporto fra la cubatura edificabile nelle aree destinate all'edificazione e la superficie comprensoriale (territoriale) e precisamente: $(mc. 42.905,60/mq. 46.531 = mc. 0,922../mq.$ Procedendo come sopra si ha: $(0,922../4,00) = 0,2305..$ da cui $(256,85 \times 0,2305..) = € 59,209/mq.$ il valore così ottenuto va suddiviso in una quota fissa pari al 20% $= (59,209 \times 20\%) = € 11,842..$ ed in una quota variabile pari all' 80% $= (59,209.. \times 80\%) = € 47,368..$, a questo valore, come indicato nella citata relazione, debbono essere applicati degli specifici coefficienti: “ *per zone omogenee*”, “ *relativi alla pianificazione attuativa*”, “*relativi alla presenza di vincoli*”, “*relativi alla superficie fondiaria*” che nel caso specifico risultano $(0,80 \times 0,70 \times 0,95 \times 1) = 0,532$ da cui $(47,368.. \times 0,532) = € 25,20$ a tale importo va sommato il valore della quota fissa del 20% e si ha $(25,20 + 11,842) = € 37,041$ valore di ogni mq di superficie territoriale, moltiplicando tale valore per la superficie del comprensorio con destinazione sottozona D6 si ricava il valore del comprensorio $(mq. 46.531 \times € 37,041) = € 1.723.575,45$. Stesso valore ottenuto utilizzando l'indice di edificabilità fondiario pari a mc.1,28/mq. e la superficie destinata all' edificazione paria a mq. 36.531.

b) Valore venale delle aree con destinazione sottozona F4 prima della trasformazione

Per determinare il valore venale dell'area con destinazione F4 di P.R.G. prima della trasformazione operata dal P.I.I., si può far riferimento esclusivamente ai valori di mercato, dato che nella “Relazione tecnica di stima” del Dott. Odoardo Basili approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 46 del 30/12/2015, non sono prese in considerazione le zone F e nello specifico la sottozona F4, alla quale non è stata mai assegnata una potenzialità edificatoria.

I valori di mercato presi come riferimento per la valutazione delle aree con destinazione sottozona F4 derivano da due fonti principali. In primo luogo, si considerano i valori utilizzati per l'esproprio di aree limitrofe, destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico o comunque ricadenti nella sottozona F4. Questi valori rappresentano un parametro oggettivo, basato su operazioni di acquisizione effettuate dall'amministrazione pubblica nel medesimo contesto territoriale.

In secondo luogo, un ulteriore elemento di riferimento è costituito dal prezzo indicato nell'atto stipulato dal Notaio Capasso in data 10 dicembre 2025, (vedi certificato allegato) con il quale la società SL Costruzioni s.r.l. ha proceduto all'acquisto di un'area di 62.060 mq per un importo complessivo di € 2.400.000,00. Tale transazione fornisce un dato reale di mercato, utile per la determinazione del valore venale delle aree prima della trasformazione urbanistica operata dal Programma Integrato di Intervento. Il prezzo come rappresentato nel citato atto di acquisto è di € 2.400.000,00 dal quale si ricava il prezzo al mq. pari a ($€ 2.400.000,00 : \text{mq. } 62.060 = €/\text{mq. } 39,316$).

Per quanto riguarda gli espropri sono stati presi in considerazione i seguenti: 1) Esproprio area Caserma di Polizia Stradale, anno 1998, valutazione esproprio L. 35.000/mq., valore attualizzato all' anno 2025 € 28,57/mq.; 2) Esproprio area Caserma Guardia di Finanza, anno 1987, valutazione esproprio L. 12.000/mq., valore attualizzato all' anno 2025 € 16,01/mq.; 3) Esproprio SAT autostrada anno 2019-2020, valutazione esproprio € 30,00/mq.,
Facendo la media dei valori sopra elencati si: ($€ 39,316 + € 28,57 + € 16,01 + € 30,00$)
 $/4 = € 28,475/\text{mq.}$, da cui: ($\text{mq. } 46.531 \times € 28,475 = € 1.324.970,23$) (vedi allegati).

Applicando i valori sopra ricavati si ha :

- Valore di mercato dell'area F4 trasformata in D6 come sopra ricavato è pari a: **€ 1.723.575,45**
- Valore dell'area prima della trasformazione: ($\text{mq. } 46.531 \times € 28,475 = € 1.324.970,23$)
- Valore delle aree destinate a standard urbanistico qualitativo da cedere gratuitamente al Comune
= $\text{mq. } 15.529 \times € 28,475 = € 442.188,28$
- Valore della compensazione per la maggior cubatura edificabile prevista dal P.I.I. rispetto a quanto consentito con l'indice di edificabilità fondiario della limitrofa sottozona D4 e come stabilito nel paragrafo 6.3 delle linee guida per la redazione dei Programmi Integrati d'Intervento
($\text{mc. } 12.737,60 \times €/\text{mc. } 40,1713 = € 511.686,46 \times 2 = € 1.023.372,92$)

Pertanto, come precedentemente indicato, il beneficio economico acquisito dal promotore del P.I.I. è determinato dal valore di mercato dell'area edificabile (come trasformata dal P.I.I.) a cui deve essere detratto il valore di mercato dell'area prima della trasformazione, il valore delle aree cedute per essere destinate a standard qualitativo aggiuntivo ed il valore della compensazione per la maggior cubatura prevista dal P.I.I. rispetto a quella consentita con l'applicazione dell'indice fondiario di mc.0,90/mq. dell'area limitrofa con la stessa destinazione.

Analisi del Beneficio del Promotore

Il beneficio del promotore (Bp) viene determinato attraverso una precisa operazione aritmetica che mette a confronto il valore di mercato dell'area edificabile dopo la trasformazione urbanistica con la

somma dei valori delle aree nello stato antecedente alla trasformazione, dei costi relativi alla cessione gratuita delle aree destinate a standard qualitativi aggiuntivi e della compensazione dovuta alla maggiore cubatura edificabile concessa dal Programma Integrato di Intervento (P.I.I.).

Dettaglio del Calcolo

- Valore di mercato dell'area dopo la trasformazione: € 1.723.575,45
- Valore dell'area prima della trasformazione: € 1.324.970,23
- Valore delle aree cedute gratuitamente al Comune per standard urbanistici qualitativi: € 442.188,28
- Valore della compensazione per la maggior cubatura edificabile prevista dal P.I.I.: € 1.023.372,92

Il beneficio si ottiene sottraendo dal valore dell'area edificabile i valori sopra elencati, secondo la seguente formula:

$$\text{Beneficio del promotore (Bp)} = € 1.723.575,45 - (€ 1.324.970,23 + € 442.188,28 + € 1.023.372,92) \\ = € -1.066.955,98$$

Interpretazione del Risultato

Il risultato finale del calcolo è negativo, pari a € -1.066.955,98, ciò significa che, dal punto di vista strettamente economico, il promotore non ricava un profitto dalla trasformazione urbanistica dell'area. In questo caso, il beneficio per il promotore non è di natura economica, ma esclusivamente legato a considerazioni di tipo funzionale e strategico, connesse a scelte imprenditoriali che possono riguardare l'ottimizzazione degli spazi, la valorizzazione urbanistica, o altre finalità non direttamente collegate ad un guadagno immediato.

6.2 Vantaggio Pubblico (Vp)

Il vantaggio pubblico derivante dall'attuazione del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) è rappresentato dal valore delle aree che il promotore cede gratuitamente per la realizzazione dello standard urbanistico qualitativo aggiuntivo, come indicato nelle "Linee guida per la redazione di Programmi Integrati d'Intervento (P.I.I.)", e in particolare a quanto stabilito dal paragrafo 6.3, punto a), e come già precedentemente rappresentato nel precedente paragrafo 3 la superficie delle aree da destinare a standard qualitativo deve essere pari al 50% della superficie complessiva dell'area oggetto del Programma Integrato d'Intervento e quindi (mq. 62.060 x 50%) = mq.31.030, tuttavia per

i P.I.I. che prevedono una destinazione finale prevalentemente produttiva, è concessa la possibilità di ridurre tale quota fino al 50% di quanto previsto dalle citate linee guida.

In relazione a tale criterio, la superficie minima da destinare a standard qualitativo aggiuntivo viene calcolata come segue: si considera il 50% della superficie complessiva prevista dalle linee guida (31.030 mq), ottenendo così una quota minima pari a 15.515 mq (31.030 x 50%), la proposta di P.I.I. prevede una cessione a titolo gratuito di aree per standard urbanistico qualitativo aggiuntivo di mq. 15.529 > 15.515.

Il valore delle aree destinate a standard urbanistico qualitativo viene calcolato sulla base del prezzo medio al metro quadro determinato prima della trasformazione urbanistica, come esplicitato nei calcoli precedenti. In particolare, il valore complessivo delle aree cedute ammonta a mq. 15.529 x € 28,475 = € **442.188,28**, tale importo costituisce il vantaggio pubblico offerto dal promotore. Inoltre come indicato nelle “Linee guida per la redazione di Programmi Integrati d’Intervento (P.I.I.)”, e in particolare a quanto stabilito dal paragrafo 6.3 “ *Qualora l’ intervento proposto non conforme alle previsioni di PRG, preveda indici urbanistici superiori alle previsioni del PRG vigente per zone limitrofe con analoga destinazione, per la sola porzione di superficie o volume eccedente tali indici e fino ad un incremento degli stessi non superiore al 150%, il vantaggio pubblico (standard qualitativo aggiuntivo) dovrà essere monetizzato o compensato con la realizzazione di opere pubbliche, in misura doppia rispetto al parametro di riferimento ICI relativo.*”

Come dettagliato al punto 6.1 della presente relazione la maggior cubatura edificabile prevista dal P.I.I. rispetto a quanto consentito con l’indice di edificabilità fondiario della limitrofa sottozona D4 è di mc. 12.737,60, ed il conseguente valore di compensazione si ricava sia utilizzando il valore al mc. desunto dai parametri ICI (oggi IMU) indicati nella “Relazione tecnica di stima” del Dott. Odoardo Basili approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 46 del 30/12/2015, che con riferimento alla maggior superficie fondiaria pari a mq. 14.152,89 necessaria per poter edificare mc. 12.737,60 e precisamente:

$$a) \quad (\text{mc. } 12.737,60 \times \text{€/mc } 40,1713) = \text{€ } 511.686,46 \times 2 = \text{€ } 1.023.372,92$$

$$b) \quad (\text{mq. } 14.152,89 \times \text{€/mq } 36,154) = \text{€ } 511.683,54 \times 2 = \text{€ } 1.023.367,09$$

I due valori calcolati per la compensazione, come già illustrato in precedenza, presentano una lieve discrepanza dovuta esclusivamente all'approssimazione dei decimali dopo la virgola, pari a € 5,83. Nonostante questa differenza minima, per la determinazione dell'importo da utilizzare ai fini della compensazione viene scelto il valore maggiore, ovvero € **1.023.372,92**.

Dall'analisi dei dati riportati nei paragrafi precedenti, emerge che il valore complessivo del **Vantaggio Pubblico** (V_p), ovvero la quota che il promotore è tenuto a monetizzare o a trasformare in opere pubbliche a beneficio della collettività, risulta dalla somma di due componenti principali.

- **Compensazione per maggiore cubatura edificabile:** La prima componente deriva dalla necessità di compensare la maggior cubatura edificabile riconosciuta dal Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) rispetto ai parametri urbanistici delle aree limitrofe. Tale compensazione è quantificata in **€ 1.023.372,92**.
- **Valorizzazione delle aree cedute per standard qualitativo:** La seconda componente è costituita dal valore delle aree che il promotore cede gratuitamente per la realizzazione dello standard urbanistico qualitativo aggiuntivo, calcolato in **€ 442.188,28**.

Sommando queste due voci, il valore totale del Vantaggio Pubblico da monetizzare o da realizzare attraverso opere pubbliche ammonta a **€ 1.465.561,20**.

Questa cifra rappresenta l'impegno concreto assunto dal promotore nell'ambito del P.I.I., sia sotto forma di trasferimenti monetari sia attraverso la realizzazione diretta di opere pubbliche a favore della collettività, in linea con le previsioni delle normative urbanistiche vigenti e delle linee guida specifiche per i Programmi Integrati di Intervento.

6.3 Equilibrio economico del P.I.I.

L'equilibrio economico del programma (E_{pin}) viene raggiunto quando il vantaggio pubblico (V_p) è uguale o superiore al beneficio del promotore: $B_p \leq V_p$.

Nel caso specifico, come precedentemente illustrato, il beneficio del promotore (B_p) dal punto di vista economico risulta negativo e precisamente **€-1.066.955,98**, mentre il valore complessivo del vantaggio pubblico (V_p) costituito dalla somma del valore delle aree destinate a standard urbanistico qualitativo aggiuntivo e dall'importo che il promotore è tenuto a monetizzare o a trasformare in opere pubbliche a favore della collettività, ammonta ad **€ 1.465.561,20**.

In conformità con quanto previsto dalle "Linee guida per la redazione di Programmi Integrati d'Intervento (P.I.I.)", l'equilibrio economico del programma (E_{pin}) si considera raggiunto quando il vantaggio pubblico (V_p) è uguale o superiore al beneficio del promotore (B_p): $B_p \leq V_p$, e nel caso in esame risulta ampiamente verificato: **€-1.066.955,98 < € 1.465.561,20**

Come stabilito nell'impegnativa di programma, il promotore del P.I.I. si impegna a realizzare, all'interno del comprensorio urbanistico interessato dal programma, opere pubbliche – quali interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria – oppure, in alternativa, a versare una compensazione in denaro.

L'importo onnicomprensivo di tale impegno è fissato in **€ 1.023.372,92**.

Quadro generale di riepilogo costi – benefici del proponente

	COSTI	BENEFICI
Valore di mercato dell'area prima della trasformazione compresa quota parte di aree destinate a standard urbanistici di legge	€ 1.324.970,23	
Cessione gratuita delle aree al demanio comunale per standard urbanistici aggiuntivi (standard qualitativo)	€ 442.188,28	
Compensazione in denaro o realizzazione di opere pubbliche per la maggior cubatura prevista dal P.I.I.	€ 1.023.372,92	
Valore di mercato dell'area trasformata		€ 1.723.575,45
TOTALE	€ 2.790.531,43	€ 1.723.575,45

Dall'analisi delle voci economiche espone, risulta evidente che la somma tra i costi sostenuti dal promotore del Programma Integrato di Intervento è di gran lunga superiore ai benefici ottenuti e di conseguenza anche il Vantaggio pubblico (*Vp*) è notevolmente superiore al Beneficio del Promotore (*Bp*). Tale risultato garantisce il pieno rispetto delle linee guida relative all'equilibrio economico del P.I.I., secondo cui è necessario che la differenza tra costi e benefici sia pari o minore di zero, si riporta di seguito il quadro di riepilogo:

Quadro generale di riepilogo: Beneficio del promotore (*Bp*) - Vantaggio pubblico (*Vp*)

Vantaggio pubblico proposto (punto 6.1 Linee Guida)	
<i>Valore aree cedute per standard qualitativo aggiuntivo</i>	€ 442.188,28
<i>Compensazione per maggior cubatura prevista dal P.I.I.</i>	€ 1.023.372,92
Totale <i>Vp</i>	€ 1.465.561,20

Beneficio del promotore (punto 6.2 Linee Guida)	
<i>Valore dell'area trasformata in B2</i>	€ 1.723.575,45
<i>A detrarre il valore dell'area prima della trasformazione</i>	€ - 1.324.970,23
Totale Bp	€ 398.605,22
Verifica dell' equilibrio economico	
$Vp - Bp = € 1.465.561,20 - € 398.605,22 = € 1.066.955,98$	
<i>VP > Bp l' equilibrio economico del P.I.I. è verificato</i>	

Da quanto sopra si evince che la differenza tra il Vantaggio pubblico ed il Beneficio del promotore è maggiore di 0 $Vp > Bp$ e pertanto l'equilibrio economico del P.I.I. come indicato nelle linee guida è soddisfatto.

7. CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE

7.1. Generalità

Nell'ambito dell'area identificata come sottozona D6, il piano prevede la realizzazione di edifici, per un volume complessivo pari a 42.905,60 metri cubi. Tali edifici sono destinati ad accogliere impianti produttivi di natura commerciale, concepiti per ospitare una varietà di tipologie e funzioni.

Le destinazioni d'uso contemplate includono depositi, negozi, supermercati, bar e sportello bancario. Questa pluralità di funzioni è mirata a favorire la diversificazione delle attività commerciali all'interno della sottozona, assicurando al contempo la flessibilità necessaria per rispondere alle esigenze del territorio.

La progettazione degli spazi, in linea con le finalità dell'intervento, è volta a promuovere la riqualificazione ambientale e l'integrazione delle nuove strutture nel contesto esistente, garantendo un equilibrato sviluppo urbanistico secondo le normative vigenti.

7.1.1 Rispetto della normativa

La progettazione è stata elaborata nel rispetto della normativa delle N.T.A. del P.R.G. che per le zone D prevede in base al D.M. 1444/68 art. 5 comma 2) -Rapporti massimi fra gli spazi destinati ad insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi - : “ per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi...” da cui: superficie massima lorda di pavimento degli edifici previsti uguale a mq. 10.335, standard urbanistico minimo da prevedere = $10.335 \times 80\% = \text{mq. } 8.268$, standard

urbanistico previsto nel P.I.I mq. 8.446 > 8.268 dei quali destinati a parcheggio mq. 4.250 > 50% di mq. 8.446 il 20%, (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765) e destinati a verde mq. 4.196.

7.2. Viabilità

Il Piano prevede la realizzazione di una viabilità carrabile parallela alla Strada Provinciale Porto Clementino e la realizzazione di una rotonda all'incrocio della Strada Provinciale Porto Clementino con via Aldo Moro con l'obiettivo di rendere più agevole la circolazione e l'accessibilità all'interno dell'area, una soluzione strategica che consentirà di ridurre in modo significativo il traffico sulla principale arteria viaria e consentire l'accesso in maggior sicurezza a via Aldo Moro, anche essa arteria di massima importanza per il traffico della periferia urbana. La superficie complessiva della rete stradale carrabile interna alla sottozona D6 è di mq. 4.565.

7.3. Zonizzazione sottozona D6

Le aree dell'intero comprensorio sono così suddivise :

1) Viabilità	mq. 4.565
2) Verde a parco e giardino	mq. 4.196
3) Parcheggi	mq. 4.250
4) Aree per l'edificazione	mq. 33.520
TOTALE	mq. 46.531

Area destinata a Standard Qualitativo – Aggiuntivo mq. 15.329:

Destinazioni: Sottozona F4 e parcheggi

Nelle aree classificate sottozona F4 è prevista la possibilità di realizzare un edificio destinato ad impianti sportivi.

7.3.1. Aree per l'edificazione.

Le aree destinate all'edificazione presentano una superficie complessiva pari a 33.520 mq, corrispondente al 34,76% dell'intero comprensorio. Tali aree sono chiaramente individuate nella Tavola 2 e contraddistinte dalle sigle Lotto 1 fino a Lotto 6. La suddivisione in sei distinti lotti permette di assegnare a ciascuno una specifica potenzialità edificatoria, garantendo così un'organizzazione razionale degli spazi e delle future costruzioni.

7.3.2 Aree verdi a parco e giardino

Le aree destinate a verde pubblico, che svolgono la fondamentale funzione di connessione e filtro tra i lotti edificabili ed i parcheggi, rappresentano un elemento essenziale nell'organizzazione spaziale del comprensorio. Tali aree, estese complessivamente per una superficie di 4.196 mq, risultano direttamente accessibili dalla viabilità principale prevista dal Piano, garantendo così una fruizione agevole sia ai residenti sia ai visitatori.

Questi spazi verdi saranno accuratamente attrezzati e valorizzati attraverso un'attenta piantumazione di specie arboree selezionate, quali il pino domestico, il leccio, l'olivo e la roverella. La scelta di queste essenze, tipiche del paesaggio mediterraneo, risponde sia a criteri estetici sia di inserimento ambientale, favorendo la creazione di zone ombreggiate e integrando armoniosamente le aree verdi nel contesto edificato circostante. In questo modo, le aree a parco e giardino non solo assolvono a una funzione ecologica e paesaggistica, ma contribuiscono anche a migliorare la qualità della vita all'interno del comprensorio.

7.3.3 Superamento Barriere Architettoniche

La progettazione degli spazi e delle attrezzature è stata condotta con particolare attenzione all'accessibilità, affinché ogni area risulti facilmente utilizzabile da tutte le persone, compresi coloro che presentano ridotte capacità motorie o sensoriali. Questo approccio inclusivo si traduce nell'adozione sistematica delle disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

In particolare, il progetto rispetta pienamente quanto stabilito dal D.M. 236/89, dal D.P.R. 384/78, dalla legge 13/89 e dalla legge 104/92. Questi riferimenti normativi hanno indirizzato le scelte progettuali, assicurando che ogni soluzione adottata favorisca l'autonomia, la sicurezza e la dignità delle persone con disabilità. Sono state così previste soluzioni tecniche e distributive che garantiscono il superamento degli ostacoli fisici, consentendo a tutti un agevole accesso e fruizione degli ambienti e delle infrastrutture realizzate.

7.3.4 Parcheggi

Le aree destinate a parcheggio occupano una superficie complessiva pari a 4.250 mq. Tali spazi sono stati concentrati in un'unica zona al fine di ottimizzare la gestione della sosta e ridurre l'impatto della presenza di ampie superfici pavimentate all'interno del comprensorio.

Per mitigare l'effetto visivo spesso negativo che caratterizza le grandi aree destinate a parcheggio, anche se realizzate con materiali drenanti, è prevista un'ampia alberatura con specie tipiche del paesaggio mediterraneo, quali il pino domestico e il leccio. Questa soluzione consente di integrare le superfici destinate alla sosta veicolare nell'ambiente circostante, riducendo il disagio estetico e contribuendo al miglioramento della qualità paesaggistica complessiva del comparto. L'alberatura fitta garantisce inoltre zone d'ombra, favorendo così un utilizzo più confortevole degli spazi durante

tutto l'anno. Le pavimentazioni drenanti previste per le aree di parcheggio rappresentano una soluzione innovativa per la gestione delle acque meteoriche nelle aree urbane e nei parcheggi. Queste superfici sono progettate con l'obiettivo di consentire all'acqua piovana di infiltrarsi direttamente nel terreno sottostante, evitando così pericolosi ristagni superficiali e contribuendo in modo significativo alla riduzione del rischio di allagamenti. L'applicazione delle pavimentazioni drenanti in parcheggi, siano essi pubblici o privati, offre vantaggi tangibili e immediati. In primo luogo, si garantisce una superficie costantemente asciutta, che aumenta la sicurezza sia per i pedoni sia per i veicoli in transito o in sosta. In secondo luogo, viene ridotta la pressione sulle reti fognarie urbane, contribuendo a una gestione più sostenibile delle acque piovane.

8. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il presente capitolo descrive le modalità esecutive per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del Piano Attuativo.

Di seguito si riportano le caratteristiche di ogni singola categoria.

8.1. Rete stradale e parcheggi

In relazione all'andamento altimetrico del terreno, al tracciato viario esistente, all'ubicazione dei fabbricati previsti nel progetto, si è cercato di realizzare una razionale economia tra i volumi di scavo e riporto, ma tale da consentire una circolazione di sicurezza con modeste pendenze medie.

Il corpo stradale sarà costituito dalla fondazione realizzata con pietrame calcareo del tipo a tout-venant, avente uno spessore a compattamento avvenuto mediante rullo compressore-meccanico di cm.30, da uno strato di breccia silicea di spessore di cm.10 di pezzatura mm. 40/70, trattato con emulsione bituminosa in ragione di Kg. 1,5/mq, da un successivo strato di conglomerato bituminoso compattato a caldo con graniglie silicee di varia grandezza (bynder) ed infine da un tappetino di usura ugualmente in conglomerato bituminoso costituito da graniglie silicee di pezzatura minima.

Gli spessori dei due strati di conglomerato, che dovranno essere posti in opera con idonea attrezzatura meccanica, a rullatura avvenuta, avranno uno spessore minimo di cm.7 per il primo, e cm.3 per il secondo. La pavimentazione delle aree destinate a parcheggio sarà di tipo drenante, che a differenza delle tradizionali pavimentazioni in asfalto o calcestruzzo non drenante, si basano sull'impiego di materiali porosi e su schemi di posa specifici. Questa combinazione permette all'acqua di defluire naturalmente attraverso la superficie, favorendo un rapido assorbimento e un'efficace gestione delle precipitazioni.

8.2. Fognature

Il comprensorio è attualmente servito da un sistema fognario misto. Tuttavia, il progetto prevede la realizzazione di fognature separate per la gestione delle acque meteoriche e delle acque nere all'interno dell'area di attuazione. Questa soluzione progettuale consiste nella creazione di una rete magliata che corre a profondità e pendenze attentamente studiate per garantire sia la funzionalità tecnica sia l'economicità dell'intervento.

La decisione di suddividere le fognature nasce dall'esigenza di inserire una vasca di laminazione. Tale vasca ha il compito di mantenere l'invarianza idraulica del comprensorio, che, passando da terreno agrario a urbanizzato con ampie superfici impermeabili, subisce inevitabili cambiamenti nel regime delle acque superficiali. La vasca agisce come elemento di regolazione, trattenendo temporaneamente le acque meteoriche per poi rilasciarle gradualmente, evitando così sovraccarichi improvvisi delle reti di scarico.

All'uscita della vasca di laminazione, il flusso viene convogliato verso il collettore principale che si immette nella condotta delle acque nere. Quest'ultima, a sua volta, è collegata alla rete comunale esistente, assicurando così una gestione efficace e coordinata sia delle acque reflue sia delle acque meteoriche provenienti dall'intero comparto.

Le condotte fognarie principali e le derivazioni secondarie saranno realizzate con condotte di PVC rigido conforme alle seguenti norme:

- UNI EN1401: Tubi e raccordi di PVC rigido per condotte di scarico interrate (tipi, dimensioni e requisiti);
- PR EN13476: Tubi strutturali in PVC rigido per condotte di scarico interrate
- UNI 7448: Tubi di PVC rigido (metodi di prova);
- UNI 7449: Raccordi e flange di PVC rigido (metodi di prova);
- UNI ISO/TR 7473: Tubi e raccordi di PVC rigido - Resistenza chimica nei confronti dei fluidi.

Altri riferimenti:

- ISO/DTR 7073: Raccomandazioni per la posa di condotte interrate di PVC (1983);
- ISO/TC 138/1062: Tubi in plastica non a pressione. Metodi di calcolo per tubi flessibili interrati.

I tubi ed i raccordi di PVC devono essere contrassegnati con il marchio di conformità IIP che ne assicura la rispondenza alle norme UNI.

Il marchio IIP, di proprietà dell'Ente nazionale Italiano di Unificazione (UNI), è gestito dall'Istituto Italiano dei Plastici riconosciuto con DPR n. 120 dell'1.2.75.

Settori e condizioni di impiego

Le tubazioni utilizzate, conformi alle norme del precedente paragrafo sono adatte al convogliamento:

- 1) Scarichi di acque di rifiuto civili ed industriali

- 2) Scarichi industriali, agricoli e di acque di rifiuto in genere nel limite della resistenza chimica dei materiali

Le condizioni di impiego normalmente previste possono essere così riassunte:

Per tubi SN 8 kN/m² - (tipologia prevista dal progetto)

- temperatura massima dei liquidi trasportati 40°C
- massimo ricoprimento sulla generatrice superiore del tubo pari a 6 m
- minimo ricoprimento sulla generatrice superiore del tubo pari a 0,8 m
- traffico stradale pesante pari a 16 t/asse
- trincea stretta

Posa in opera

Le possibilità di posa in opera previste sono di due tipi:

- 1) Trincea stretta

Viene definita trincea stretta la trincea avente una larghezza minore di metà dell'altezza e comunque minore/uguale a 3 volte il diametro del tubo.

- 2) Trincea larga

E' la trincea la cui larghezza supera i parametri della trincea stretta.

Posa del tubo

Prima di procedere alla posa in opera, i tubi devono essere controllati uno ad uno per rilevare eventuali difetti.

I tubi ed i raccordi devono essere sistemati su letto di posa costituito da sabbia o comunque da materiale fino vagliato.

Il riempimento della trincea di scavo avverrà fino a sopra la generatrice del tubo con lo stesso materiale del letto di posa, e così per altri 15 cm sopra la stessa generatrice, il rimanente sarà effettuato con il materiale proveniente dallo scavo.

8.2.1 Rete fognatura acque nere

La zona è dotata di un impianto fognario che consente il collegamento diretto della rete delle acque nere del comprensorio al depuratore comunale. Questo sistema garantisce la raccolta e il convogliamento delle acque reflue provenienti dagli edifici e dalle infrastrutture presenti nell'area, assicurando una corretta gestione e trattamento delle acque nere secondo le normative vigenti.

8.2.2. Acque meteoriche.

La gestione delle acque meteoriche nell'area è stata progettata con particolare attenzione all'efficacia del sistema di raccolta e deflusso. Per assicurare una corretta captazione delle precipitazioni, sono

state previste caditoie realizzate in calcestruzzo armato vibrato (c.a.v.), opportunamente distribuite in modo uniforme sull'intera superficie interessata. La densità di installazione delle caditoie è stata stabilita tenendo conto della superficie da servire, con una caditoia ogni 300-400 metri quadrati, al fine di garantire una copertura adeguata e prevenire accumuli localizzati di acqua piovana.

Le caditoie sono collegate a collettori secondari di adduzione progettati con una pendenza media dello 0,8%. Questa soluzione tecnica è stata scelta per incrementare il tempo di corrivazione delle acque meteoriche, consentendo così una gestione più graduale e controllata dei flussi idrici. L'obiettivo è ottimizzare il sistema di deflusso, riducendo i rischi di sovraccarichi e favorendo il convogliamento progressivo delle acque verso la vasca di laminazione, dove saranno temporaneamente accumulate e successivamente smaltite secondo le prescrizioni normative e le condizioni di esercizio dell'impianto.

8.2.3 Studio degli afflussi meteorici

Tra le diverse precipitazioni, quelle che interessano maggiormente, sono quelle di massima intensità e di breve durata.

Dalla letteratura si sono desunti i dati delle piogge per la zona. Le modalità eseguite nella compilazione della tabella, si possono così riassumere:

- una stessa pioggia può figurare per durate successive e crescenti, nella serie degli eventi di un dato ordine; ciò vuol dire che, mentre quella pioggia era cessata, nessuna altra di pari o maggiore intensità si era riscontrata di tale criticità per le durate successive.
- una pioggia di intensità "h" per un tempo "t", è stata considerata anche di intensità "h/2" per un tempo "t/2" o "h/3" per un tempo "t/3" e questo soprattutto per le piogge inferiori all'ora (di notevole intensità e breve durata).
- presa in esame una certa durata, si sono graduate tutte le piogge secondo intensità decrescenti.

I primi cinque casi critici vengono riportati su un diagramma logaritmico.

L'interpretazione analitica della curva di inviluppo degli elementi critici, viene per comodità generalmente fatta con una equazione del tipo:

$$h = at^n$$

essendo "h" l'altezza di pioggia espressa in mm. della durata di "t" ore.

Essa infatti esclude il primo caso critico in zona su un periodo di osservazione di 34 anni (pari a tre esclusioni al secolo).

Detta curva ha per equazione:

$$h = 80 t^{0,48} \quad (2)$$

Da questa equazione si partirà per la determinazione delle portate di pioggia, essendo un'equazione monomia permette la applicazione del coefficiente udometrico:

$$a = 80 \text{ mm./ora} * 0,48 = 0,080 \text{ mt./ora} \quad (2')$$

$$n = 0,48 \quad (2'')$$

Per il calcolo degli afflussi meteorici si é applicato il metodo diretto del "coefficiente udometrico" che esprime la portata massima di acqua di piogge per ettaro e che é dato dall'equazione:

$$u = \frac{\sigma}{n * (a')^{1/n'}} \quad (3)$$

$$\text{con } \sigma = 2168 \quad (3')$$

essendo:

a' e n' il coefficiente e l'esponente dell'equazione (2) ridotti per tenere conto della diminuzione dell'intensità di pioggia su A. per il calcolo a' e n' si sono usate le seguenti formule, calcolate dal Puppini e sperimentate valide per la fognatura di Milano.

$$a' = a(1 - 0,052 A/100 + 0,002 (A/100)^2) \quad (4)$$

$$n' = 4/3 (n + 0,0175 A/100) \quad (5)$$

volume specifico degli invasi riferito all'unità di superficie del bacino = W/A

I coefficienti delle equazioni (3) (3') (4) (5) sono validi se si esprimono:

a = metri/ora *-n

W = mc/mq = m

A = ettari

u = litri/sec. per ettaro

8.3. Rete idrica

Per la realizzazione della rete saranno utilizzati tubi in polietilene ad alta densità PN 16.

La rete di distribuzione idrica del comprensorio sarà servita direttamente dall'acquedotto comunale esistente. L'approvvigionamento idrico dell'area garantirà la continuità e l'affidabilità del servizio, sfruttando le infrastrutture già presenti sul territorio.

Per la realizzazione della nuova rete di distribuzione verranno utilizzati tubi in polietilene ad alta densità PN 16, idonei a sopportare le pressioni richieste per il corretto funzionamento del sistema. Questa scelta tecnica assicura la resistenza meccanica e la durabilità necessarie per la gestione delle portate previste, contribuendo alla sicurezza e all'efficienza dell'intera rete idrica.

8.4. Impianto elettrico e di illuminazione pubblica

L'energia elettrica necessaria per alimentare le nuove costruzioni previste dal Piano Attuativo sarà garantita mediante la cabina di trasformazione situata nelle immediate vicinanze dell'area interessata. Questo approccio consente di sfruttare infrastrutture esistenti, assicurando efficienza e continuità nella fornitura di energia.

La distribuzione dell'energia avverrà attraverso una canalizzazione sotterranea, progettata per collegare la cabina di trasformazione alle cassette di distribuzione dedicate. Queste cassette saranno installate su apposite colonnine di sostegno, posizionate a ridosso dei muretti di confine di ciascun lotto edificabile, garantendo ordine e razionalità nell'organizzazione degli impianti.

L'intero sistema di distribuzione elettrica sarà realizzato conformemente alle prescrizioni tecniche e normative stabilite da ENEL o dall'eventuale gestore di rete incaricato, assicurando così il rispetto degli standard di sicurezza e affidabilità richiesti per questo tipo di intervento.

8.5. Illuminazione stradale

L'impianto di illuminazione stradale sarà realizzato secondo criteri di efficienza, sicurezza e rispetto delle normative vigenti. La fonte principale di distribuzione sarà costituita da un quadro generale, che verrà collegato alla cabina elettrica di nuova realizzazione. All'interno del quadro saranno installate tutte le apparecchiature elettriche necessarie al funzionamento e al controllo dell'impianto, selezionate tra dispositivi automatici progettati per consentire sia l'inserzione che la disinserzione dell'intero sistema di illuminazione.

Il controllo dell'accensione e dello spegnimento avverrà mediante un interruttore automatico di tipo astronomico, che garantirà la gestione delle diverse fasi di funzionamento: la fase notturna a pieno regime e quella a ridotto consumo durante la mezza-notte. Questo sistema permetterà un'adeguata illuminazione delle aree interessate, ottimizzando i consumi energetici e garantendo la sicurezza degli utenti durante le ore di buio.

Per quanto riguarda la distribuzione dei cavi elettrici, saranno realizzate canalizzazioni interrato in materiale plastico, più precisamente in cloruro di polivinile (PVC), conformi alle prescrizioni delle norme tecniche in materia. I cavi saranno posati all'interno di queste canalizzazioni e adeguatamente protetti per assicurare la massima funzionalità e durata dell'impianto. La tipologia, le modalità di posa e l'organizzazione delle canalizzazioni saranno concordate con il gestore della rete, così da garantire la massima affidabilità e sicurezza dell'infrastruttura.

A tali cavi saranno collegati i pali dell'illuminazione pubblica, che verranno installati lungo le strade secondo un progetto razionale e funzionale. I pali, scelti in base alle specifiche esigenze di altezza e localizzazione, supporteranno le armature illuminanti, all'interno delle quali saranno montate lampade a LED. Questa soluzione assicurerà un'elevata efficienza luminosa, una lunga durata degli apparecchi e un significativo risparmio energetico.

8.6. Rete telefonica-dati

Per favorire un allacciamento rapido, efficiente e definitivo delle linee telefoniche e dati alle nuove costruzioni, è stato scelto di evitare interventi invasivi sulla sede stradale e l'installazione ricorrente di pali e linee provvisorie. A tal fine, il progetto prevede la realizzazione di una canalizzazione interrata dedicata al passaggio delle infrastrutture telefoniche e dati.

La posa delle canalizzazioni sarà effettuata utilizzando tubi in cloruro di polivinile (PVC), materiali scelti per la loro resistenza e affidabilità nel tempo. Questa soluzione tecnica consente di garantire una maggiore sicurezza delle linee, una manutenzione semplificata e un impatto visivo nullo sull'ambiente urbano, eliminando la necessità di linee aeree temporanee che spesso comportano disagi e potenziali pericoli.

L'esecuzione di tali opere sarà intrapresa in stretta collaborazione con la società di gestione delle reti telefoniche e dati, quali Telecom o altri operatori eventualmente incaricati. Tale coordinamento garantirà la conformità alle specifiche tecniche richieste e l'integrazione ottimale delle nuove infrastrutture con la rete esistente, assicurando così un servizio continuo, efficiente e adeguato alle esigenze dell'area oggetto d'intervento.

ALLEGATI



Alberto Vladimiro Capasso

Notaro

CERTIFICO

Io sottoscritto **Avv. ALBERTO VLADIMIRO CAPASSO**, Notaro in Roma con studio in Via Crescenzo n. 2, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia che con atto a mio rogito in data odierna, in corso di repertoriazione, registrazione e trascrizione perché nei termini,

Il signor:

- **DELLA ROCCA DE CANDAL GIOVANNI MARIA GERI** o in altri documenti anche solo **GIOVANNI DELLA ROCCA DE CANDAL**, nato a Roma (RM) il 17 maggio 1942, residente a Milano, Piazza Amendola Giovanni n. 3, codice fiscale DLL GNN 42E17 H501P:

HA VENDUTO

alla società:

- **"SL COSTRUZIONI S.R.L."** con sede a Blera (VT), Località Ascoletana Snc, capitale sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) codice fiscale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Rieti-Viterbo e partita IVA n. 02024630564 REA VT-146816, indirizzo P.E.C.: slcostruzionisrl@pec.it,

la **piena proprietà** del seguente appezzamento di terreno in Comune di **Tarquinia (VT)**, località **"Il Giglio"** e precisamente:

- **appezzamento di terreno non agricolo**, della superficie catastale complessiva di circa mq. 62.060 (sessantadue milasessanta),

il tutto confinante con strada provinciale Montarozzi Marina, particella 234, particella 379, particella 386, particella 491, particella 484 e particella 382 del medesimo foglio 69, salvo altri.

Quanto in oggetto, è censito nel **Catasto Terreni del Comune di Tarquinia (VT)**, al **foglio 69**:

- **particella 381**, qualità semin irrig classe 2, ettari 1 are 95 centiare 89, reddito dominicale Euro 354,09, reddito agrario Euro 136,58;

- **particella 384**, qualità semin irrig classe 2, ettari 1 are 40 centiare 57, reddito dominicale Euro 254,09, reddito agrario Euro 98,01;

- **particella 388**:

- porzione AA qualità seminativo, classe 3, ettari 2 are 63 centiare 14, reddito dominicale Euro 203,85, reddito agrario 74,75;

- porzione AB qualità incolt-prod, classe U, are 21 centiare 00, reddito dominicale Euro 0,43, reddito agrario Euro 0,11.

Via Crescenzo, 2 - 00193 Roma - Tel 063213641/2/3 - Fax 063210791

Lungoporto Gramsci, 19 - 00053 Civitavecchia - Tel 0766/858126

E mail acapasso@notariato.it - P.Iva 12169791006



Laboratorio
della Qualità
Notarile

INSIGNUM
ASSOCIAZIONE DI NOTAI GIURISTI

per il prezzo di Euro 2.400.000,00 (duemilioniquattrocentomila virgola zero zero).

Roma, 10 dicembre 2025

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature is a cursive scribble that extends to the right and loops back. The circular stamp is partially obscured by the signature but appears to contain some illegible text or a logo.

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
PROVVEDITORATO CO. PP. PER IL LAZIO
UFFICIO A COMPETENZE STATALI
PER LA PROVINCIA DI VITERBO
VIA MONZAMBANO, 10 - ROMA

COMUNE DI TARQUINIA
Provincia di Viterbo

Si certifica che il presente elenco è stato depositato presso la Segreteria di questo Comune dal 26/05/89 al 10/06/89 e che durante detto periodo non sono state presentate osservazioni.

Tarquinia, 15 GIU. 1989



IL Segretario

ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

PROVINCIA DI VITERBO COMUNE DI TARQUINIA

Elenco n. 1 dei Beni Stabili da occuparsi nel territorio del Comune di Tarquinia per la costruzione di una Caserma della Polizia Stradale.

11 DIC. 1987



IL CAPO DELL'UFFICIO
(Arch. VINCENZO GIARDINO)

Vincenzo Giardino

PER COPIA CONFORME



25 GEN 1989

[Signature]

C_D024 - ACC9864 - 1 - 2026-01-26 - 0003206

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
 PROVVEDITORATO CC. PP. PER IL LAZIO
 UFFICIO A COMPETENZE STATALI
 PER LA PROVINCIA DI VITERBO
 VIA MONZAMBANO, 10 - ROMA

NUMERO DI FLENCO	NUMERO DI PIANO	PROPRIETARI ATTUALI O PRESUNTI COME TALI	INTESTATARI CATASTALI	DATI CATASTALI							CONTRADA E CONFINI DELLA ZONA DA OCCUPARE	ZONA DA OCCUPARE mq.	NATURA ATTUALE DELLA ZONA	INDENNITA'		TITOLO DELLA OCCUPAZIONE E OSSERVAZIONI
				PARTITA	FOLLIO DI MAPPA	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	ETARI	AREE CANTARE				IMPR- MIBILE RD RA	LIRE A MQ.	
1	1	DELLA ROCCA DE CANDAL Giovanni Maria Via Circo n. 8 20123 - Milano	DELLA ROCCA DE CANDAL Giovanni Maria	6469	70	134	Seminat 70	1	4	3	659	28395	12.000	125336000	Occupazione perza- mente per costruzi- ne di una caserma della Polizia Stra- dale.	



9 FEB. 1998

Ministero dei Lavori Pubblici

PROVVEDITORATO REGIONALE ALLE OPERE PUBBLICHE

PER LA PROVINCIA DI TARQUINIA

PER LA PROVINCIA DI VITERBO

Gent.mo Giovanni Della

Rocea De Candali

Via Borromei, 7

20123 MILANO

Sezione

Prot. N. 105

Allegato

Risposta al Foglio N. 19
del

OGGETTO: Caserma Polizia stradale di Tarquinia (VT) -

Esproprio area.

Con riferimento alla precorsa corrispondenza, si comunica che il prospetto economico relativo alla procedura di esproprio risulta il seguente:

Valore Terreno accertato dall'UTE	£	365.715.000=
Anno 1993 corrisposte	£	180.000.000
Al 2/4/1996 "	£	185.715.000
Somma	£	365.715.000
Valore UTE a mq.	£	365.715.000 = £ 35.000/mq
		10.449
Valore esproprio 1/12 annuo a mq.	£	35.000= £ 2.916
		12
£ 2.916 X 10449 mq. =	£/anno	30.476.250
30.476.250 X 3 anni=	£	91.428.750

Si coglie l'occasione per inviare distinti saluti.

CT

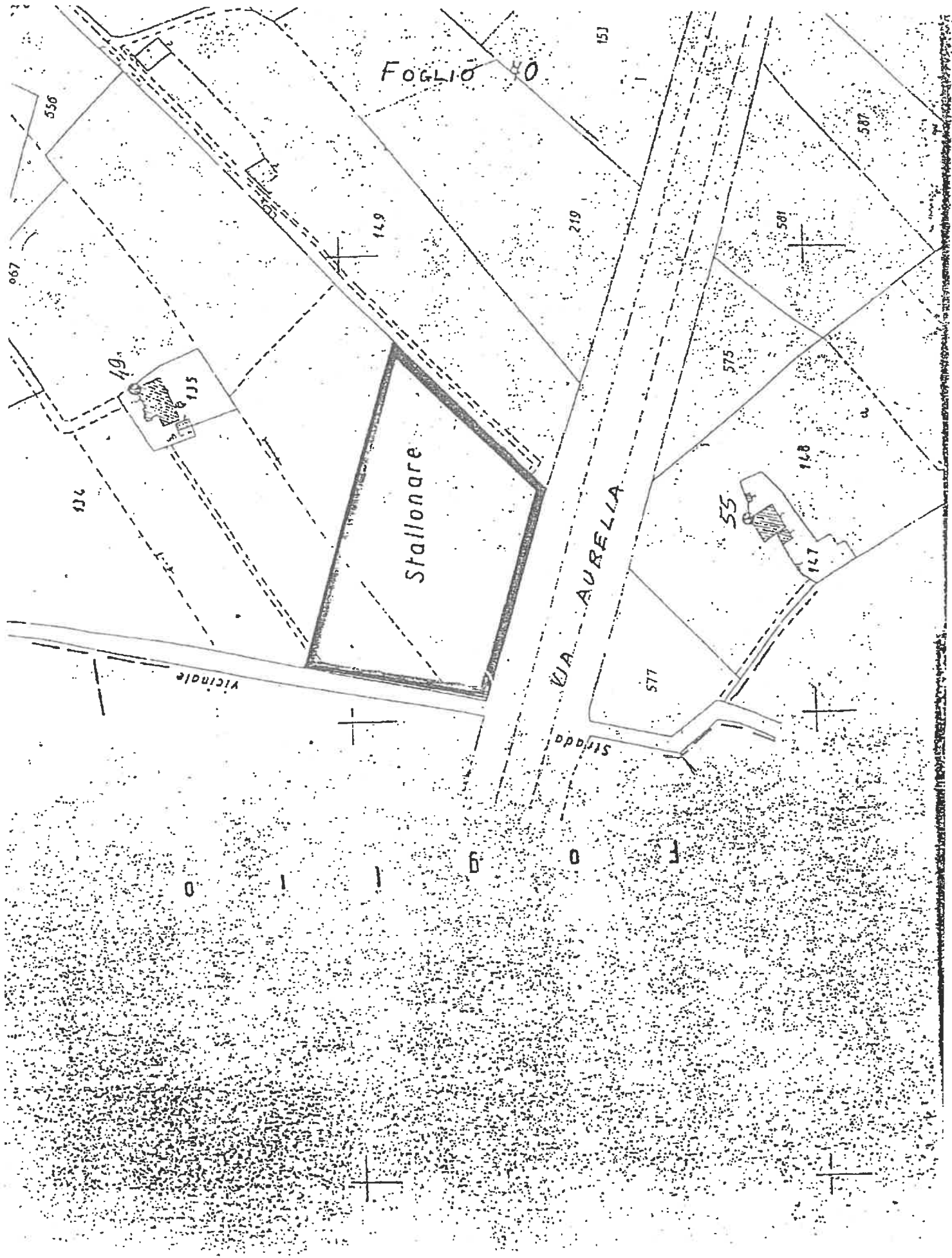
EAR



IL CAPO UFFICIO
(dr. ing. Piero Bartolucci)

Piero Bartolucci

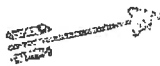
C_D024 - ACC9864 - 1 - 2026-01-26 - 0003206



COGECO

Roma li - 5 AGO. 1998

Prot. n. 155/98



Egr. Sig.
Della Rocca De Cantal Giovanni Maria
Via P. Perugia, 8
20100 MILANO

e p.c. Ministero dei LL.PP.
Provveditorato alle OO.PP. per il Lazio
Ufficio a Competenza Statale per la
Provincia di Viterbo
Via Monzambano, 10
00185 ROMA

**OGGETTO: Lavori di costruzione della nuova caserma della Polizia Stradale di
Tarquinia (VT)
INVIO DECRETO PREFETTIZIO D'ESPROPRIO**

Si trasmette in allegato Decreto Prefettizio d'Esproprio inviatoci dal
Provveditorato alle OO.PP. per il Lazio in data 29/7/1998 con prot. 608.

Si precisa che detto Decreto è stato registrato all'Ufficio del Registro di Viterbo
in data 21/7/1998 al n. 1595 atti pubblici.

Vi sarà inviato in seguito copia della ricevuta della domanda della voltura
catastale.

Distinti saluti

COGECO s.r.l.
UFFICIO TECNICO



PROT.N.1913/II SETT. II SEZ.

Il Prefetto della Provincia di Viterbo

VISTO il decreto n. 11039/E.D. del 30.12.88 con cui il Ministero dei LL.PP. ha approvato, anche ai fini della dichiarazione della pubblica utilità, il progetto per l'esecuzione dei lavori di costruzione della nuova Caserma della Polizia Stradale di Tarquinia;

VISTO il successivo decreto n. 5177 Div. 2-E.D. del 19.9.1995, con cui il Provveditore Regionale alle OO.PP. per il Lazio ha prorogato il termine per il compimento delle espropriazioni;

VISTO l'elenco dei proprietari degli immobili da espropriare ed il piano parcellare di esecuzione dei lavori e le relative indennità offerte ai proprietari;

VISTA l'ordinanza prefettizia n. 12537/II SETT. III SEZ. del 2.5.89 con cui a termini di legge è stato disposto il deposito dei predetti atti nell'Ufficio comunale di Tarquinia;

VISTA l'attestazione in data 15.6.89 del Segretario di detto Comune, dalla quale risulta che gli atti stessi sono stati depositati nella Segreteria comunale dal 26.5.89 al 10.6.89 e che l'avviso Sindacale di avvenuta pubblicazione è stato affisso il giorno 26.5.89 all'Albo Pretorio del Comune ed inserito nel F.A.L. della Provincia n. 36 del 26.5.89;

VISTO che durante le dette pubblicazioni non sono pervenute osservazioni;

VISTA la propria ordinanza n. 12537 del 29.6.1989 di esecutorietà del piano;

VISTA la documentazione prodotta dal Provveditorato Regionale OO.PP. per il Lazio, da cui risulta che l'Ente espropriante ha provveduto al pagamento delle indennità spettanti alla ditta esproprianda, in data 11.10.1993 per L. 180.000.000 ed in data 02.04.1996 per L. 185.715.000;

VISTA la legge 25.6.1865 n. 2359 e successive modificazioni;

D E C R E T A

il Provveditorato Regionale alle OO.PP. per il Lazio è autorizzato ad occupare permanentemente il seguente immobile, sito nel Comune di Tarquinia, di proprietà della ditta sottoindicata:

DITTA	DESCRIZ. IMM.	IND.NI CATASTALI FG. PAR.LA	SUPERF. MQ. DA ESPROP.	INDEN. IN L.
DELLA ROCCA DE CANDAL Giovanni Maria Via P.Perugia,8-MILANO	Seminativo	70 134	4365	365.715.000

ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO

C_D024 - ACC9864 - 1 - 2026-01-26 - 0003206



Il Prefetto della Provincia di Viterbo

Il presente decreto sarà pubblicato sul F.A.L. della Provincia di Viterbo e registrato a cura di questa Prefettura.

Il Provveditorato Regionale alle OO.PP. per il Lazio-Roma procederà alla notifica alla ditta interessata ed alla trascrizione del presente decreto, nonché alle occorrenti volture catastali degli immobili espropriati.

Avverso il presente decreto, è ammesso ricorso giurisdizionale al TAR-LAZIO entro 30 giorni dalla data di notifica del presente atto, ai sensi dell'art.19 del D.L. 25.3.1997, n.67, convertito nella L. 23.5.1997, n.175.-

Viterbo, - 9 LUG. 1998 -



p. IL PREFETTO
IL VICE PREFETTO VICARIO
(Ruffo)

DE/ff

Il Consigliere



C_D024 - ACC9864 - 1 - 2026-01-26 - 0003206

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
PROVVEDITORATO ALLE OO. PP. PER IL LAZIO

— • —
UFFICIO A COMPETENZA STATALE PER LA PROVINCIA DI VITERBO

delle indennità d'ogni genere dovute alla Ditta DELLA ROCCA DE CANDAL GIOVANNI MARIA

per danneggiamenti ed occupazioni causate nei suoi possedimenti col lavoro di

giusta il progetto relativo alla costruzione nuova caserma G.d.F. di Tarquinia approvato dal
 Provveditore alle OO. PP. per il Lazio con D. P. N. 3337 del 27/05/1987= = = = =

PARTE I^a - Condizioni della presente liquidazione.

1. Accettata dal proprietario ed approvata dal Provveditorato Regionale alle OO. PP. per il Lazio e l'Umbria avrà la presente liquidazione, redatta in doppio originale, gli effetti di pubblico rogito notarile.
2. Colla data della presente s'intenderà trasferita la proprietà delle occupazioni stabili dal proprietario nell'Amministrazione espropriante mentre il possesso ne rimonta alla data della misura fatta sopraluogo.
3. Sarà cura dell'ufficio predetto far operare la voltura nei pubblici catasti delle occupazioni stabili fermo nel proprietario l'onere delle pubbliche imposte sino al 31 dicembre dell'anno corrente 19.....
4. È obbligo del proprietario di rimuovere, entro 20 giorni dalla data della misura, sopraluogo o altrimenti dello avviso dato dall'ufficio, tutte le piante, fabbriche e soprassuolo nel perimetro occupato; scorso il qual termine senza effetto s'intenderà abbia rinunciato al diritto di proprietà di dette piante, fabbriche e soprassuolo
5. Dopo l'approvazione del Provveditorato Regionale alle OO. PP. della presente liquidazione, dovrà il proprietario comprovare la proprietà dei beni occupati o danneggiati, nonchè dovrà risultare l'assoluta libertà dei beni stessi e la loro intestazione in catasto alla Ditta sottoscritta.
6. Il pagamento seguirà colle norme della Contabilità generale dello Stato.
7. Nessun altro compenso od indennità di sorta potrà pretendere la Ditta proprietaria per titoli o motivi non inclusi ed indicati specificatamente nella presente liquidazione.
8. Sono richiamati e rimangono in vigore gli articoli 4, 5, 6, del convegno preliminare
9. La presente liquidazione si riferisce alle misure fatte sopraluogo in contraddittorio il giorno ed il relativo computo metrico è soggetto al riscontro dell'ufficio tecnico di revisione competente, ed alle eventuali rettifiche o correzioni che fosse il caso d'introdurvi.
10. La presente liquidazione comprende ogni indennità per scorpori, taglio di piante, frutti pendenti, separazione di fondi, indennità di passaggi, soppressione e deviazione di strade, scoli ed ogni altro.

Il punto 2 è sostituito dal seguente testo: "La proprietà delle occupazioni stabili si intende trasferita dalla Ditta proprietaria all'Amministrazione espropriante con la data del decreto prefettizio che autorizza l'espropriazione e l'occupazione definitiva degli immobili.

(a) Definitiva, temporanea, suppletiva.

PARTE II - Indicazione del terreno occupato o danneggiato e rispettive indennità.

N. d'ordine	INDICAZIONE DELLA OCCUPAZIONE O DANNEGGIAMENTO E CONFINI	QUANTITÀ	PREZZO elementare	AMMONTARE delle indennità
	Porzione di fondo distinta con velatura gialla nell'unico stralcio di planimetria catastale identificata in catasto terreni del Comune di Tarquinia al Foglio 70 con le particelle n. 149 e 219 qualificate rispettivamente orto irriguo e seminativo ed intestate alla partita 6469 alla Ditta DELLA ROCCA DE CANDAL GIOVANNI MARIA.			
	Superficie di terreno da occupare permanentemente per la costruzione della Nuova Caserma G.d.F. di Tarquinia alla particella N. 149	mq 4480	12.000	53.760.000 =
	alla particella N. 219	mq 4070	12.000	48.840.000 =
	Somma			€ 102.600.000 =
	Compensato per l'occupazione temporanea del terreno dal 05.10.87, data del verbale di immissione in possesso da oggi in ragione del tasso legale del 5% nonché per gli interessi legali sino alla data dell'effettivo pagamento o deposito previsto entro 3 mesi circa essendo di competenza dell'Autorità giudiziaria disporre l'accantonato pagamento diretto o deposito.			€ 10.260.000 =
	DICHIARAZIONE: Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della legge 20.03.1968 n. 391 la Ditta DELLA ROCCA DE CANDAL GIOVANNI MARIA ^{GERI} nato a ROMA il 17/5/1942 dichiara di assumere ogni e qualsiasi responsabilità in ordine ad eventuali diritti reali di terzi sull'immobile oggetto della presente espropriazione e sulla indennità di € 112.860.000 - quale valore che lo rappresenta.			
	Roma, li 28/6/1989			
	LA DITTA PROPRIETARIA Giovanni Maria De Rocca de Candal			
				€ 102.260.000 =
				Totale delle indennità L. 112.860.000 =

Diconsi L. centododicimilioniottocentocettantamila lire.

Il Funzionario espropriante

Ross. li 28/6/1989

DR. ARCH. VINCENZO GIARDINO

Accettata dalla Ditta sottoscritta in L. 112.860.000 alla presenza dei sottoscritti testimoni.

La Ditta Proprietaria
Giovanni Maria De Rocca de Candal
DELLA ROCCA DE CANDAL GIOVANNI MARIA

I Testimoni

Antonio Rappalà Feder

Visto: L'Ingegnere Capo

DR. ARCH. VINCENZO GIARDINO.

C_D024 - ACC9864 - 1 - 2026-01-26 - 0003206



società autostrada tirrenica p.a.

COPIA

Concessionaria di Costruzione e Gestione dell'Autostrada Livorno - Civitavecchia
Capitale Sociale € 24.460.800,00 interamente versato
Codice Fiscale e Registro Imprese di Roma n° 00080050537 - R.E.A. n° RM640605
Sede Legale: Via A. Bergamini, 50 - 00159 ROMA - P. IVA 04683251005
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Autostrade per l'Italia S.p.A.

00159 - ROMA - Via A. Bergamini, 50
TEL.: +39 06.4363.1
FAX: +39 06.43634129 - 06.43634732
E-MAIL: info.sat@sat.autostrade.it
WEBSITE: www.tirrenica.it
PEC: autostradatirrenica@pec.tirrenica.it

Uffici operativi di Rosignano Marittimo
Località La Valle, 9
57016 - Rosignano Marittimo (LI)
TEL: +39 0586.7841
FAX: +39 0586.784330

NS. RIF. AD/DG/LM/sg

Gent.mo Signor
**DELLA ROCCA DE CANDAL
GIOVANNI**
Piazza G. Amendola, 3
20149 Milano (MI)

SAT/RM/22.05.19/0000726/EU



Oggetto: Autostrada (A12): ROSIGNANO – CIVITAVECCHIA.

Lavori di completamento dell'Autostrada A12 nel tratto autostradale Tarquinia – Civitavecchia – Lotto 6A.

Espropriazione per Pubblica Utilità in Comune di **TARQUINIA**.

Notifica decreto di espropriazione.

Si notifica ai sensi dell'art 23 comma 3 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., in allegato alla presente, il decreto definitivo di espropriazione n 729 del 04.05.2018, emesso dal Dirigente dell'Ufficio per le Espropriazioni – Amministratore Delegato della Società Autostrada Tirrenica p.A., con il quale è stato disposto il passaggio del diritto di proprietà dei beni soggetti ad espropriazione in Comune di Tarquinia per l'esecuzione dei lavori in oggetto.

Come da modulo in allegato al decreto sopra citato, si comunicano le indennità di espropriazione ed aggiuntive depositate alla Ragioneria Territoriale dello Stato di Roma.

Per poter procedere allo svincolo delle indennità di espropriazione si rende necessario inoltrare alla scrivente Società Autostrada Tirrenica p.A., Via Alberto Bergamini, 50 – 00159 Roma, la richiesta di autorizzazione allo svincolo delle stesse indennità allegando copia del provvedimento notificato e certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tarquinia de beni come meglio identificati nella scheda dell'elenco ditte catastali allegata al decreto di espropriazione (colonna Mappali nella parte superficie occupata).

Successivamente con apposita istanza diretta al Ministero dell'Economia e delle Finanze - Ragioneria Territoriale dello Stato – Servizio Depositi Definitivi (completa di data, indirizzo, codice fiscale e firma degli aventi diritto) segnalare le modalità di pagamento prescelte.

All'istanza alla Ragioneria Territoriale siete inoltre tenuti ad allegare la seguente documentazione:

- fotocopia del documento di riconoscimento di ogni avente diritto all'indennità di espropriazione;
- provvedimento di svincolo rilasciato dalla Autorità Espropriante Società Autostrada Tirrenica p.A., che ha emanato il decreto di espropriazione;
- certificato di destinazione urbanistica come sopra riportato;



società autostrada tirrenica p.a.

- modello di costituzione del deposito della stesso Ministero dell'Economia - Ragioneria Territoriale dello Stato di Roma.

Distinti Saluti.

Il Responsabile del procedimento
società autostrada tirrenica p.a.

Il Direttore Generale
(Dott. *Angelo Massa*)

All.: - decreto di espropriazione

Elenco Ditte definitivo



Autostrada: **A12 ROSIGNANO - CIVITAVECCHIA**
 Comune: **TARQUINIA**

Progetto: **Tratto: Tarquinia - Civitavecchia LOTTO 6A**

KARDEX
 DITTA CATASTALE
 INDIRIZZO
 Affi intervenuti:

SPEA SAT/129
 DELLA ROCCA DE CANDAL GIOVANNI o DELLA ROCCA de CANDAL GIOVANNI MARIA GERI nato a ROMA il 17/05/1942 codice fiscale
 DLLGNM42E17H501P
 Piazza Giovanni Amendola, 3 20149 MILANO (MI)

Dati catastali delle intere particelle				Superficie occupata				Indennità						
PP	Fg.	Map.	Qualità	Classe	Sup. mq	Data fraz.	Tipo fr.	Map.	Qualità reale	Sup. Occ. mq	Titolo di esproprio	Ind. mq	Indennità €	Ind. Tot. €
129	70	1008	ENTE URBANO		1180	24/1/2017	101488	2304	ENTE URBANO	255	Sede Autostrada	30,00	7.850,00	7.850,00
129	70	1119	ENTE URBANO		1560	24/1/2017	101488	2307	ENTE URBANO	86	Sede Autostrada	30,00	2.580,00	2.580,00
129	70	892	ENTE URBANO		510	24/1/2017	101488	2345	ENTE URBANO	190	Sede Autostrada	30,00	5.700,00	5.700,00
												Indennità aggiuntiva art. 45		
												Totale manufatti e altri oneri	11.860,13	
												Importi corrisposti con 1° atto notarile		
												Interessi		
												Totale Unità Immobiliari	15.838,00	
												Totale	11.860,13	27.790,13

Occupazione permanente mq 531
 Occupazione temporanea mq 717
 Servitù mq 0

UNITA' IMMOBILIARI

P.P. 129

Foglio	Mappale	Sub.	Rendita €	Piano	Categoria	Classe	Cons. mq	Proprietario
70	2304				F/1		255	DELLA ROCCA DE CANDAL GIOVANNI
70	2307				F/1		86	DELLA ROCCA DE CANDAL GIOVANNI
70	2345				F/1		190	DELLA ROCCA DE CANDAL GIOVANNI

COPIA



società autostrada tirrenica p.a.

Concessionaria di Costruzione e Gestione dell'Autostrada Livorno - Civitavecchia
Capitale Sociale € 24.460.800,00 interamente versato
Codice Fiscale e Registro Imprese di Roma n° 00080050537 - R.E.A. n° RM640605
Sede Legale: Via A. Bergamini, 50 - 00159 ROMA - P. IVA 04683251005
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Autostrade per l'Italia S.p.A.

00159 - ROMA - Via A. Bergamini, 50
TEL.: +39 06.4363.1
FAX: +39 06.43634129 - 06.43634732
E-MAIL: info.sat@sat.autostrade.it
WEBSITE: www.tirrenica.it
PEC: autostradatirrenica@pec.tirrenica.it

Uffici operativi di Rosignano Marittimo
Località La Valle, 9
57016 - Rosignano Marittimo (LI)
TEL: +39 0586.7841
FAX: +39 0586.784330

NS. RIF. AD/DG/LM/sg

SAT/RM/23.05.19/0000759/EU



6123051900007592000000

Gent.mo Signor
DELLA ROCCA DE CANDAL
GIOVANNI
Piazza G. Amendola, 3
20149 Milano (MI)

Oggetto: Autostrada (A12): ROSIGNANO – CIVITAVECCHIA.

Lavori di completamento dell'Autostrada A12 nel tratto autostradale Tarquinia – Civitavecchia – Lotto 6A.

Espropriazione per Pubblica Utilità in Comune di **TARQUINIA.**

Notifica decreto di espropriazione

Si notifica ai sensi dell'art 23 comma 3 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., in allegato alla presente, il decreto definitivo di espropriazione n 729 del 04.05.2018, emesso dal Dirigente dell'Ufficio per le Espropriazioni – Amministratore Delegato della Società Autostrada Tirrenica p.A., con il quale è stato disposto il passaggio del diritto di proprietà dei beni soggetti ad espropriazione in Comune di Tarquinia per l'esecuzione dei lavori in oggetto.

Come da modulo in allegato al decreto sopra citato, si comunicano le indennità di espropriazione ed aggiuntive depositate alla Ragioneria Territoriale dello Stato di Roma.

Per poter procedere allo svincolo delle indennità di espropriazione si rende necessario inoltrare alla scrivente Società Autostrada Tirrenica p.A., Via Alberto Bergamini, 50 – 00159 Roma, la richiesta di autorizzazione allo svincolo delle stesse indennità allegando copia del provvedimento notificato e certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tarquinia de beni come meglio identificati nella scheda dell'elenco ditte catastali allegata al decreto di espropriazione (colonna Mappali nella parte superficie occupata).

Successivamente con apposita istanza diretta al Ministero dell'Economia e delle Finanze - Ragioneria Territoriale dello Stato – Servizio Depositi Definitivi (completa di data, indirizzo, codice fiscale e firma degli aventi diritto) segnalare le modalità di pagamento prescelte.

All'istanza alla Ragioneria Territoriale siete inoltre tenuti ad allegare la seguente documentazione:

- fotocopia del documento di riconoscimento di ogni avente diritto all'indennità di espropriazione;
- provvedimento di svincolo rilasciato dalla Autorità Espropriante Società Autostrada Tirrenica p.A., che ha emanato il decreto di espropriazione;
- certificato di destinazione urbanistica come sopra riportato;



società autostrada tirrenica p.a.

- modello di costituzione del deposito della stesso Ministero dell'Economia - Ragioneria Territoriale dello Stato di Roma.
Distinti Saluti.

Il Responsabile del procedimento
società autostrada tirrenica p.a.

Il Direttore Generale
(Dott. Ingeg. Angelo Massa)

All.: - decreto di espropriazione

C_D024 - ACC9864 - 1 - 2026-01-26 - 0003206

