

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO DELLA REGIONE LAZIO

RICORSO

Avv.ti Bonifazi Massimiliano e Bailo Federico

per

la Associazione SABINA FUTURA e altri

contro

CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA

PROVINCIA DI RIETI e altri

oggetto

approvazione del progetto definitivo del nuovo agglomerato

industriale di Passo Corese in Fara Sabina

delibera del C.d.A. del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della

Provincia di Rieti n. 26 del 7.3.08

PERIZIA TECNICA

allegati:

A - PRC - elab. 16b (Vd pag. 231 S.O. n.1 del B.U.R. Lazio n. 14 del 10.20.2004) *Calcolo superfici e verifiche standard*

B - Progetto Definitivo - All. 8/102 *Viabilità di progetto zonizzazione in variante*

C - Progetto Definitivo - Tav. O-G-00 *Planimetria generale*

D - Progetto Definitivo - *Piano particellare di esproprio: elenco ditte*

giugno 2008

Il sottoscritto Dott. Ing. Mario VILLA,
nato a Guglianesi (CB) il 01.09.49 cod.fis.VLLMRA49P01E259X
con studio a Roma in Via Casella, 11
iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma al n. 12566
su incarico della Associazione Sabina Futura, con sede in Piazza S. Croce a Passo
Corese (RI), nella persona del presidente Paolo Campanelli, redige la presente
perizia a supporto del ricorso presentato al TAR Lazio dagli Avv.ti. Bonifazi
Massimiliano e Bailo Federico contro il Consorzio per lo sviluppo Industriale
della Provincia di Rieti e altri.

Nella presente perizia viene messo a confronto il progetto definitivo del nuovo
agglomerato industriale di Passo Corese nel Comune di Fara Sabina, approvato
dal Consorzio per lo sviluppo Industriale della Provincia di Rieti (nel seguito
"Consorzio") con delibera C.d.A. n. 26 del 07/03/08, con il Piano Regolatore
Consortile (PRC) approvato dalla Regione Lazio il 25/02/04 con deliberazione n.
171.

E' bene precisare anzitutto che il "Consorzio" in data 29/04/05 ha adottato una
Variante al PRC che però il sottoscritto non prende in esame in quanto dagli atti a
disposizione non risulta essere stata ancora approvata dalla Regione Lazio.

Si sottolinea altresì che il progetto definitivo per le opere di urbanizzazione è stato
sviluppato sul PRC in variante.

Per una comprensione, per quanto possibile, più facilitata dei punti descritti nel
seguito, si allegano i seguenti elaborati quale base per il raffronto tecnico:

A - PRC - elab. 16b (Vd pag. 231 S.O. n.1 del B.U.R. Lazio n. 14 del 10.20.2004)

Calcolo superfici e verifiche standard

B - Progetto Definitivo - All. 8/102 *Viabilità di progetto zonizzazione in
variante*

C - Progetto Definitivo - Tav. O-G-00 *Planimetria generale*

D - Progetto Definitivo – *Piano particellare di esproprio: elenco ditte*

Dal confronto dei documenti emerge chiaramente che il Progetto Definitivo è
stato elaborato seguendo una diversa filosofia attuativa ed una differente visione

urbanistica rispetto al PRC vigente. Alcune previsioni di Piano non sono state sviluppate e non è certo il sottoscritto che deve giudicare quale soluzione sia la migliore, ma certamente è inconfutabile la constatazione che in fase di progettazione siano stati seguiti input differenti privilegiando l'edificazione.

Analizzando i documenti di Piano e quelli di Progetto Definitivo, sotto l'aspetto prettamente tecnico, si constatano tre differenze sostanziali: la prima sulla diversa perimetrazione, la seconda riferita alla zonizzazione vera e propria, la terza relativa ad un differente utilizzo dei parametri ad essa riferiti.

La prima differenza è riscontrabile guardando attentamente la tavola di confronto - riportata nell'allegato A - dove si vede la modifica apportata nella zona a nord e in quella ad est dell'area, escludendo sia aree industriali che artigianali.

La seconda differenza è facilmente riscontrabile - allegato B - vedendo l'utilizzo delle aree, risultano infatti modificate le zonizzazioni previste nel PRC mediante una redistribuzione delle "zone" all'interno del perimetro del Piano.

Le modifiche più evidenti sono:

- sconfinamento dell'area industriale occupando la zona "verde pubblico attrezzato" prevista tra le due carreggiate costituenti l'asse viario primario;
- all'altezza dell'intersezione (rotatoria) con la S.S. 313 è stata inserita una zona industriale anziché la prevista zona destinata ad "attrezzature ricreative e sportive";
- l'area di parcheggio interna alla "zona artigianale" del settore est, è stata assorbita all'interno dell'area artigianale;
- internamente alle due carreggiate costituenti l'asse viario nelle vicinanze di via dei Cavalli-Ponticchio (Casarino) viene inserita una zona artigianale in luogo della prevista zona adibita a "verde pubblico attrezzato";

- fascia di rispetto perimetrale del Piano assorbita dalla zonizzazione;
- previsione di lottizzazione sul sedime del previsto raccordo ferroviario all'interno dell'area industriale, precludendone l'eventuale futura realizzazione;

La terza differenza, invece, si riscontra – allegati A, C e D - mettendo a confronto la superficie totale dell'agglomerato mq 2.117.302, così come prevista nel PRC, con la superficie da espropriare mq 1.769.476, desunta dall'elenco ditte del piano particellare allegato al progetto definitivo, i dati non coincidono ed emerge una riduzione di superficie di 347.826 mq che rapportata al valore del PRC da un coefficiente di riduzione del 0,8357 ($1.769.476/2.117.302$).

Al fine di verificare se i parametri di zonizzazione previsti nel PRC vigente sono stati rispettati nel progetto definitivo prendiamo, dal PRC vigente (S.O. pag 231), la superficie complessiva delle zone Industriale, Artigianale e Servizi pari a mq 1.394.958 (mq 956.502 + mq 392.462 + mq 45.994), ed applichiamo ad essa lo stesso coefficiente di riduzione 0,8357 desunto dalla differente area da espropriare, si ottiene la nuova superficie da destinarsi ad attività industriali, artigianali e servizi pari a mq 1.165.766; si precisa che tutte le superfici fin qui riportate sono da intendersi “lorde” in quanto comprensive delle infrastrutture viarie (nastro stradale, marciapiedi, fossi di guardia, ecc.).

Ora mettiamo a raffronto la nuova superficie ridotta, pari a mq 1.165.766, con la somma della superficie di tutti i lotti previsti nel Progetto definitivo che è pari a mq 1.260.195 (valore desunto dalla mera somma delle aree dei lotti industriali, artigianali e servizi, riportate nella richiamata planimetria generale – all. C).

E' subito evidente che la superfici non coincidono e quella del Progetto Definitivo è maggiore rispetto a quanto dovrebbe essere previsto utilizzando gli stessi parametri di PRC vigente, tuttavia dobbiamo rendere omogenei i due valori in quanto il primo si riferisce ad una superficie "lorda" mentre il secondo ad una "netta".

Detraendo quindi dalla superficie "lorda" quelle aree riferite alle infrastrutture, normalmente a riguardo si considera un valore pari a circa un 14-15% della superficie totale, si ottiene una superficie "netta" di circa 1.000.000 mq (1.165.766x0.858).

La superficie da destinare alle zone artigianali, industriali e a servizi così come previste nel Progetto Definitivo risulta quindi maggiore di circa 269.000 mq rispetto a quanto si sarebbe dovuto destinare utilizzando gli stessi parametri del PRC approvato.

Ne consegue un incremento di superficie coperta pari a circa 135.000 mq equivalenti a circa 1.100.000 metri cubi di costruzione; il rapporto tra superficie coperta e superficie totale delle aree (industriali, artigianali e a servizi) passa quindi dai 0.66 mq/mq previsti nel PRC ai circa 0.82 mq/mq del progetto definitivo.