



# Comune di Valmontone

(Provincia di Roma)  
UFFICIO TECNICO  
SEZIONE URBANISTICA

Prot. Gen. n° 9013

Vista la richiesta pervenuta in data 10.01.2022 con Prot. n. 468 da parte dell'Ing. Massimiliano Petrassi in qualità di Responsabile del Servizio 2.1 del Comune di Valmontone;

Visto il P.R.G. di questo Comune, approvato in data 29/10/1980 con delibera di Giunta Regionale n°5806;

Visti gli atti di ufficio;

## CERTIFICA

Che il terreno sito in località "Valle S. Leonardo" distinto in catasto al foglio n. 22 Part.lla n. 1649 – 3401 – 3402 ha la seguente destinazione urbanistica:

### Località Valle S. Leonardo

Terreno distinto in catasto al foglio n. 22 part.lla n. 1649- 3401 – 3402:

#### - Zona G Verde pubblico o privato e attrezzature sportive

Sono comprese le aree destinate a giardini, parchi pubblici o privati, verde ad uso privato residenziale, attrezzature per il tempo libero e per lo sport.

#### Sottozona G1 Verde pubblico attrezzato

Comprende le aree destinate alla creazione di parchi e giardini urbani, delle attrezzature per il gioco e lo sport nonché di giardini di quartiere. Tali aree devono essere localizzate in maniera compatta.

In sede di piano particolareggiato potranno essere previste eventuali costruzioni strettamente attinenti alle destinazioni suddette.

Indice di fabbricabilità territoriale massima:  $It = 0,05 \text{ mc/mq}$ . L'altezza massima consentita è di ml. 4,00.

N.B. si fa presente che il terreno ricadente all'interno delle aree destinate a "G1 - Verde pubblico" risulta assoggettato ad un "Vincolo espropriativo" disciplinato dall'art. 9 del D.P.R. n. 327/20001.

Tali vincoli hanno durata quinquennale, dopodiché decadono e possono essere motivatamente reiterati, con il rinnovo dei procedimenti previsti dal comma 1 dell'art. 9 D.P.R. n. 327/2001 e tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard.

Pertanto l'Amministrazione Comunale con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 17.02.1989 ha proposto la variante urbanistica per diversa zonizzazione da "zona G - sottozona G1 verde pubblico" a "zona F – sottozona F1- servizi pubblici a carattere territoriale".

### Località Valle S. Leonardo

Terreno distinto in catasto al foglio n. 22 part.lla n. 1649/parte:

- Protezione zone di interesse archeologico – art. 42 NTA del PTPR – Tav. B – art. 13, c. 3, lett. a della LR n. 24/98 – PTPR approvat con D.C.R n. 5/2021

Vista le planimetrie dei terreni ricadenti nel demanio collettivo di uso civico redatte dal Perito demaniale Geom. Domenico Cenci.

I Piani Territoriali Paesistici Ambito n° 8 prevedono l'area all'interno delle zone "C1u" compatibilità con le previsioni insediative degli strumenti urbanistici vigenti. Fatte salve le prescrizioni conseguenti all'adozione del P.T.P.R. con delibere di Giunta Regionale del Lazio n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007.

Si rilascia il presente certificato reso ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno predetto.

Dalla Residenza Municipale  
Addì 21/03/2022



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 2.2  
Arch. Ermanno Milana



# COMUNE DI VALMONTONE

PROVINCIA DI ROMA

## DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

sessione (1) Prima - (2) Straordinaria convocazione

Atto N. 25  
del 17.02.1989

OGGETTO: Diversa destinazione urbanistica terreno sito in  
Valle S. Leonardo da adibire a sede dell'Istituto Tecnico  
Agrario -indirizzo zootecnico-

L'anno millenovecento ttantanove il giorno diciassette del mese  
di Febbraio alle ore 17,00 si è riunito nella Residenza Municipale il  
Consiglio Comunale in adunanza (3) pubblica in seguito a determinazione della Giunta Municipale in  
data 9.02.1989 previa trasmissione degli inviti a tutti i signori Consiglieri, notificati  
nei termini di Legge, come da referto del Messo Comunale.

Procedutosi all'appello nominale, risultano:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti	CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
ATTIANI Luciano	si		CAIATI Giuseppe Guglielmo Domenico		si
MARRONI Angiolo	si		LATINI Maurizio		si
MIELE Angelo		si	GIANNINI Luciano		si
FIACCHI Lucia	si		SALE Roberto	si	
GIANNINI Antonio	si		BRIZZI Paolo	si	
CANNONE Cristina	si		RUGGERI Loreto	si	
PAPARELLI Simona	si		PIZZUTI Virginio	si	
PASSA Franco	si		MATRIGIANI Antonio	si	
PIZZUTI Roberto	si		RECCHIA Giuliano	si	
SARACINI Licinio	si		CALVANO Egidio	si	
TERMINI Cataldo	si		GENTILI Oreste	si	
TALONE Mario		si	CHIALASTRI Ruggero	si	
PAPARELLI Antonia	si		SIMEONI Paolo	si	
MELE Giuseppe Antonio	si		CAPOROSSI Carlo	si	
ANGELUCCI Angelo	si		BONO Francesco	si	

Presenti N. 25

Assenti N. 5

Presiede il Signor MIELE Angelo ANTONIA PAPARELLI

Assiste il Segretario Comunale, incaricato della redazione del verbale, Sig. Dott. AMATO Antonino  
Verificato che il numero dei presenti è legale per validamente deliberare in (2) prima convocazione,  
il Sig. Pres dente dichiara aperta l'adunanza.

(1) Ordinaria o straordinaria.  
(2) Prima o seconda

Riferisce l'assessore al ramo:

- che l'Amministrazione Provinciale di Roma ha espresso in base alla programmazione scolastica Provinciale, la volontà di realizzare nel Comune di Valmontone un Istituto Tecnico Agrario ad indirizzo "Zootecnico";
- che l'Amministrazione con lettera prot. N° 9653 del 13.09.1988 si è dichiarata disponibile ad accogliere nel proprio territorio un Istituto tecnico Agrario da realizzarsi in un'area di proprietà del Comune di Valmontone e già individuata in località "Valle S. Leonardo" distinta al catasto al foglio N° 22 part. 434 di proprietà Comunale, destinato dal vigente P.R.G. zona "G1" verde pubblico attrezzato;
- che pertanto ai sensi delle vigenti leggi e in base all'art. 8 della Legge Regionale N° 12 del 1981 veniva convocata l'apposita Commissione che riunitasi il 24.11.1988 esprimeva all'unanimità parere favorevole alla idoneità dell'area prescelta dall'Amministrazione Comunale per la costruzione di un Edificio per Istituto Tecnico Agrario ad indirizzo "Zootecnico" di N° 11 aule;
- che l'area prescelta è attualmente destinata dal P.R.G. da zona "G" sottozona "G1" verde attrezzato;
- che pertanto occorre variare il P.R.G. vigente da :  
zona "G" sottozona "G1" -verde pubblico attrezzato- distinta al foglio N° 22 part. 434/q mq. 3.5000, a zona "F" sottozona "F1" servizi pubblici a carattere territoriale con indice di fabbricazione "IF" = 2 mc/mq altezza massima di 13,50 mt.

Visto il P.R.G. vigente e NTA;

Vista la legge N° 1150/82;

Vista la legge N° 12 art. 8 Rep.;

Vista la Legge N° 36/87 Rep.;

Vista la Legge N° 167 del 1962;

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Ravvisata la necessità di deliberare la variante al P.R.G. vigente per l'area da destinarsi all'Istituto Tecnico Agrario;

Presenti 25              Assenti 5

Con voti favorevoli 25

#### D E L I B E R A

1) Di adottare la variante urbanistica al P.R.G. vigente dell'area di proprietà Comunale distante al foglio part. N° 434/P foglio 22 di circa mq. 3 5000 per la realizzazione di un Istituto Tecnico Agrario ad indirizzo "Zootecnico" da parte dell'Amministrazione Provinciale di Roma;

2) - Di variare la destinazione dell'area di cui in narrativa da:

zona "G" sottozona "G1" verde attrezzato; a

zona "F" sottozona "F1" servizi pubblici a carattere territoriale con indice di fabbricazione "IF" = 2 mc/mq altezza massima di 13,50 mt.;

3) di demandare all'Ufficio tecnico Comunale tutti gli atti inerenti la pubblicazione della presente variante;

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Con separata votazione unanime dichiara la presente deliberazione di immediata esecuzione

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

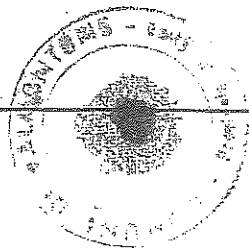
*Rapoul*

IL CONSIGLIERE ANZIANO

*A. Minn*

IL SEGRETARIO COMUNALE

*Minu*



Copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale per rimanervi 15 giorni consecutivi a partire dalla data sottoindicata.

Spedita copia al Comitato Regionale di Controllo - Sezione Decentrata Provinciale - ai sensi e per gli effetti della Legge n. 62/1953, col n. *1469* di protocollo.

22 FEB. 1989

Dal Municipio, li .....

Il Segretario Comunale

*Minu*

Visto: IL SINDACO

*Minu*



ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la suesata deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine ai sensi della Legge n. 62/1953.

Dal Municipio, li *23 MAR. 1989*

Il Segretario Comunale

*Minu*

Colle della Cava

COMUNE DI VALMONTONE  
Prov. di Roma

VARIANTE AL P.R.G. ai sensi dell'art. 8 L.R. N° 12  
del 16/2/1981 da destinarsi a ISTITUTO TECNICO AGRARIO

Da sottozona "G1"- Verde Pubblico Attrezzato-  
A sottozona "F1"- Servizi Pubblici a carattere territoriale -  
con If = 2 mc/mq  
altezza max mt. 13,50

Foglio n° 22 particella 434/parte  
Superficie Ha 3.50.00

SCALA 1:2000

Valle S Leonardo

Valmontone



**PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA - PNRR**

Missione 2 – Rivoluzione verde e transizione ecologica

Componente 3 – Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici

Investimento 1.1: “Costruzione di nuove scuole mediante sostituzione di edifici”

**NOTA DI CHIARIMENTO**

**TITOLO PROGETTO:**

**REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO SCOLASTICO IN VIA GRAMSCI  
CUP H91B21009420006**

**SOGGETTO PROPONENTE**

Ente locale	<i>Comune di Valmontone (RM)</i>
Responsabile del procedimento	<i>Ing. Massimiliano Petrassi</i>
Indirizzo sede Ente	<i>Via Nazionale, 5</i>
Riferimenti utili per contatti	<i>protocollo@cert.comune.valmontone.rm.it</i>
Telefono	<i>06/95990229-243-236</i>

**In riferimento alla nota di richiesta chiarimenti in merito alla candidatura in oggetto, si rappresenta quanto segue in riferimento ai singoli punti richiesti:**

1) Si conferma che la zona dove insiste il fabbricato oggetto di demolizione è inserita nella fascia di Rischio R4 della Carte Rischio Idrogeologico come meglio indicato nell'allegato denominato 01.1

2) si precisa che la volumetria riportata nel calcolo trasmesso in fase di candidatura ed allegato alla presente con il nome 02.1 riporta la Volumetria del solido emergente dal terreno in quanto una sola parete dell'ultimo piano dell'edificio risulta “contro-terra” ma si può tranquillamente non considerare seminterrato

3) si confermano i dati dimensionali inseriti nella scheda di progetto e meglio specificati al punto 4) della presente nota ed in particolare si verifica che l'importo del finanziamento rientra nei massimali previsti dall'art. 5, comma 1 lettera i del bando ed in particolare l'importo richiesto è di euro 9.339.476.43 che rapportato alla superficie lorda di progetto di 5.263,00 mq ha un costo parametrico di 1.774,55 €/mq

4) Si procede alle verifiche dimensionale dell'edificio da realizzare.

Verifica dimensione secondo DM 18 dicembre 1975 per 500 alunni beneficiari:

- Stima superficie  $S = A_p \times \text{Saulunno} = 500 \times 6,84 \text{ mq (Tabella 3/A)} = 3.420,00 \text{ mq}$
- Stima volume  $V_c = S \times 3,8 \text{ m (altezza convenzionale)} = 12.996,00 \text{ mc}$

Considerato che l'Amministrazione Comunale ha già un livello di progettazione preliminare approvato con Deliberazione G.C. n. 156 del 14/10/2021 (che si allega alla presente con file denominale 4.1) dove all'edificio comprende oltre le aule per 500 alunni la direzione didattica, la mensa, l'auditorium e una palestra di Tipo B.

La volontà dell'Amministrazione è quella di andare incontro all'aumento demografico della popolazione e la maggiore richiesta di iscrizione all'istruzione obbligatoria e per questo si prevede di portare a 500 il numero di alunni mentre l'attuale plesso scolastico ne prevede 263

L'edificio in progetto è stato così dimensionato:

- Superficie lorda 5.263,00 mq
- Volumetria 24.532,00 mc

Chiarite le dimensioni di progetto dell'edificio da realizzare si verifica che:

- L'area disponibile è di circa 5.400 mq come indicato nella scheda di progetto e dagli elaborati allegati alla candidatura e che l'edificio da realizzare ha una superficie lorda di 5.263,0 mq su 3 livelli per una superficie coperta stimata di circa 1.800,00 mq nel rispetto di 1/3 della superficie disponibile come previsto al punto 2.1.3 del DM 18 dicembre 1975;
- L'importo richiesto è di euro 9.339.476,43 che rapportato alla superficie lorda di progetto di 5.263,00 mq ha un costo 1.774,55 €/mq nel rispetto dei costi minimi e massimi previsti nel bando.

Si conferma pertanto quanto indicato nella scheda di progetto ed il relativo QTE

5) si chiarisce che:

- l'attuale tensostruttura destinata a palestra presente sulla particella oggetto di intervento, dovrà essere demolita e la nuova palestra sarà compresa nel nuovo edificio scolastico con evidenti caratteristiche migliorative come indicato nella parte finale del punto 6.4 della "scheda di progetto".



Si precisa che l'intera area è di proprietà della Città Metropolitana di Roma Capitale ed è nella piena disponibilità dell'Ente come indicato nella convenzione (allegato denominato 05.4). Si integra la documentazione catastale con allegati denominati 05.1, 05.2 e 05.3.

- Corre precisare che il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato tenendo necessariamente conto delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.L. n. 5806 del 29/10/1980, il quale suddivide il territorio in "Zone omogenee" così come previsto dal D.M. 1444/68. Pertanto, si fa presente che il terreno ricadente all'interno della zona "G" sottozona "G1" area destinata "a verde pubblico attrezzato" risulta assoggettata ad un "Vincolo espropriativo" disciplinato dall'art. 9 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.. Tali vincoli hanno durata quinquennale, dopodiché decadono e possono essere motivatamente reiterati dall'Amministrazione Comunale, con il rinnovo dei procedimenti previsti dal comma 1 dell'art. 9 D.P.R. n. 327/2001 e tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard. La natura espropriativa del vincolo

essendo esso preordinato all'esproprio, ne implica la sua temporaneità: l'inutile decorso di un quinquennio, in difetto di una legittima reiterazione ne comporta la decadenza, e tuttavia non riacquista autonomamente la propria antecedente destinazione urbanistica, configurandosi come area non urbanisticamente disciplinata, ossia cosiddetta "zona bianca". Rispetto a tali zone, allorché cessino gli effetti dei preesistenti vincoli, l'Amministrazione Comunale deve esercitare la discrezionale propria potestà urbanistica, attribuendo agli stessi una congrua destinazione evidentemente frutto di una attenta analisi della situazione urbanistica venuta a svilupparsi negli anni (consiglio di stato Sez. IV n. 3864 del 24/08/2016). Inoltre nelle aree limitrofe a quella oggetto di intervento insistono 2 edifici scolastici realizzati negli anni '90 e per i quali è stata autorizzata una diversa destinazione urbanistica del terreno approvata con Deliberazione C.C. n. 25/1989 (allegato denominato 05.5). Per tanto si può ritenere che in fase di approvazione del Progetto Definitivo dell'opera sarà contestualmente avviato il cambio di destinazione urbanistica assegnando così all'attuale "zona bianca" la zona "F" sottozona "F1" come attualmente sono classificate le aree limitrofe. Si allega il CDU Aggiornato con allegato denominato 05.7

- Si trasmette il nuovo prospetto dei vincoli denominato 05.6 con l'indicazione della fascia di rispetto archeologica

6) in riferimento al QTE riportato nella "scheda progetto" di seguito viene rimodulato per voci di costo come indicato nella nota prot 5518 del 31/01/2022 ed in particolare:

VOCI DI COSTO	Importi	MASSIMALI DI SPESA comprensivi di IVA e di ogni altro onere previsto per legge
A. LAVORI	7.264.052,00 € <u>726.405,2 € IVA 10%</u> <b>7.990.457,20 € TOT</b>	nessun massimale
B. Incentivi per funzioni tecniche art. 113, comma 3, del decreto legislativo n. 50/2016	<b>72.640,52 €</b>	1,00 % di A < max 1,60% di A
B.1 Contributo per le spese tecniche per incarichi esterni di progettazione, verifica, direzione lavori, coordinamento della sicurezza e collaudo	755.717,89 € 30.228,72 € CNPAIA 4% <u>172.908,25 € IVA 22%</u> <b>958.854,86 €</b>	12 % di A < max 12 % di A
B.2 Contributo per eventuale reclutamento di personale ai sensi dell'art. 1, comma 1, DL n. 80/2021	0,00	entro la % sul valore del progetto e il corrispondente limite massimale per la fascia finanziaria di progetto di riferimento prevista dalla Circolare MEF n. 4 del 18 gennaio 2022
C. PUBBLICITÀ	<b>8.000,00 €</b>	0,1 % di A < max 0,5% di A
D. Imprevisti	99.055,25 € <u>9.905,53 € IVA 10%</u> <b>108.960,78 € TOT</b>	1,5 % di A < max 5% di A
E. ALTRE VOCI QE	<b>205.563,07 €</b>	2,5 % di A < max 5% di A
TOTALE	<b>9.339.476,43 €</b>	



Si conferma l'importo complessivo della candidatura e si precisa che il presente QTE integra e sostituisce quello riportato nella Scheda Progetto

Documentazione in allegato:

- 01.1 Tavola Rischio Idrogeologico;
- 02.1 Calcolo Superfici e Volumetrie edificio da demolire;
- 04.1 Deliberazione GC 156 del 14/10/2021 approvazione studio di fattibilità;
- 05.1 Mappe catastali;
- 05.2 Visura Catastale F. 22 p.lla 1649;
- 05.3 Visura Catastale F. 22 p.lla 1654;
- 05.4 Convenzione terreno Città Metropolitana Roma Capitale;
- 05.5 Del CC 25 del 17.02.1989 Diversa Destinazione Urbanistica
- 05.6 Dichiarazione Prospetto Vincoli;
- 05.7 Certificato Destinazione Urbanistica Aggiornato.

Valmontone (RM), 21 marzo 2022

Firma Digitale

*Ing. Massimiliano Petrassi*