

## RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Arch. Aldo AGRESTI, iscritto all' Ordine professionale degli Architetti di Latina e con Studio in Fondi via Feudo ,34 ha ricevuto incarico da *omissis* di relazionare sul Progetto Preliminare " Campus Scolastico di Istruzione Secondaria Superiore" previsto nel Comune di Fondi , località Gegni , promosso dall'Amministrazione Provinciale di Latina – Settore Politiche della Scuola – con Delibera n. 45 del 10/05/2012, sulla valutazione urbanistica , iter burocratico espropriativo dell'area, fattibilità economica ed utilità dell'opera realizzabile con Procedura di Project Financing.

### PREVISIONE PROGETTUALE

L'opera progettata prevede l'accorpamento dei tre Istituti di Scuola Superiore esistenti nel territorio del Comune di Fondi in un unico plesso scolastico con una ricettività studentesca di circa 2600 unità oltre il personale di servizio su un' area di circa Ha 6.50 , compreso le strutture sportive per i privati.

Il progetto , infatti ,prevede la costruzione di:

- a) un edificio a " corte" di tre piani fuori terra per l'insediamento dei tre Istituti per complessivi n. 101 aule didattiche, n. 16 laboratori oltre auditorium, palestra, uffici e direzioni e relative strutture sportive pertinenziali compreso parcheggi ed isole a verde, il tutto per una superficie complessiva di circa Ha 3.50 e quindi, un rapporto superficie / utente scolastico di circa 13,50/mq ( inferiore agli standards per l'edilizia scolastica prevista mediamente di circa 24,00/mq);
- b) un'area per attività sportiva per privati ( palestra, piscina coperta, club house, parete per climbing training, n. 6 campi da calcio a 5, n. 1 pista di atletica 100/m., centro fitness e Spa (alias centro benessere), oltre quelle a parcheggio riservato e zone verdi per uno sviluppo complessivo di circa Ha 3.00.

L' area, per insediamenti sportivi , è prevista per la sua estensione a Sud di quella Scolastica con unica eccezione del campo di basket che figura parte integrante di quest'ultima ; la separazione dei due settori ( centro sportivo e nucleo scolastico ) è rappresentata dalla pista di atletica 100/m.

L'accesso al Centro Sportivo è previsto dalla SS Appia alla progressiva Km 122

mediante strada di penetrazione della lunghezza di circa m. 200, mentre l'ingresso dell'Insedimento Scolastico è direttamente dalla via Gegni e dista dal Centro Urbano circa Km 2,00.

### **UBICAZIONE DELL' INSEDIAMENTO**

L'area prescelta per la realizzazione del Campus Scolastico ricade a monte della SS Appia e precisamente confina a Nord con la via Gegni , ad Est ed a Sud con aree a conduzione prettamente agricola (agrumeti, frutteti e colture intensive in serra) , così anche ad Ovest ove, tra l'altro, sono presenti numerosi fabbricati abitativi .

La viabilità di servizio al Centro Scolastico dalla via Gegni, si diparte da via Vetrine con percorso alquanto tortuoso costeggiante per circa m. 150 il Canale Pedemontano che viene superato mediante il modesto ponte in c.a. della larghezza di circa m. 3,00.

Il percorso stradale continua snodandosi su tratto pedecollinare con larghezza media di circa m. 5,00 e per una lunghezza di circa m. 500 (apprezzata in corrispondenza del previsto ingresso del Campus).

La predetta strada prosegue attraversando la contrada Valmaiura immettendosi, dopo circa Km 2,300, alla SS Appia progressiva Km 124 .

La zona è prettamente agricola, con un'edilizia abitativa non nucleata ed è carente di infrastrutture primarie e secondarie.

Per necessità irrigue il Consorzio di Bonifica Sud Pontino, nei dintorni dell'area prescelta e precisamente ad Ovest ed a circa 150 m., ha realizzato un invaso per acqua di scorta avente una capacità di circa mc 5.500.

Infatti oltre l'approvvigionamento del servizio idrico consortile, l'invaso viene utilizzato anche dalla Protezione Civile per il servizio antincendio a mezzo di elicotteri.

In zona è presente un eliporto regionale della Protezione Civile che dista dal previsto Campus circa m. 500 ( collina delle Monache e/o Montevago) ed il servizio aereo copre l'intero territorio comunale ed interprovinciale, con piani di volo quotidiani anche per operazioni diverse dall'antincendio.

L'accesso dalla SS Appia non è diretto ma a mezzo di previsto raccordo che prevede l' ampliamento dell'esistente stradella che costeggia il fosso vernotico Valmaiura che verrà sicuramente tubato per necessità di continuità dell'area dell'insediamento.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

L'area prevista dal Progetto Preliminare dell'opera, assentito da Determinazione Provinciale n. 45 del 10/05/2012, ricade in ambito periferico Est del Centro Urbano di Fondi; essa è destinata dal vigente P.R.G. – approvato con D.G.R. n. 1353 del 20 /03 / 1978, a “ Zona Agricola V/2 “ con I.F. 0,03 mc/mq salvo una modesta frangia di circa mq 1.500 profonda m. 30 a confine con la strada Gegni prevista “ Edificatoria residenziale B/2 “ con I.F. 0,80 mc/mq.

La frangia edificatoria anzidetta fa parte di un limitato tratto stradale di quella viabilità avente come polo centrale una prevista attrezzatura scolastica con sedime di circa mq 2.500, incuneata nella biforcazione di via Gegni e via Valle S. Pietro .

Tale previsione non è più attuabile per la presenza in loco di fabbricati urbani autorizzati e/o condonati.

In “ Zona Agricola “ l'Art. 15 delle N.T.A. prevede, tra l'altro, anche la costruzione di scuole rurali dell'obbligo, qualora necessarie.

La zona del Nuovo Insediamento ricade anche in area sottoposta a vincoli; essa fa parte dell'Ambito Territoriale n. 6 – dorsale dei monti Aurunci a Sud-Est della piattaforma carbonatica Laziale/Abruzzese -.

L' area è stata classificata per un tipico paesaggio agricolo di pianura ed è stata sottoposta ai seguenti vincoli:

- Vincolo idrogeologico di cui all'Art. 7 del R.D. L. n. 3267/23 che investe anche una porzione dell'area dell'insediamento stesso, precisamente quella a Nord, per una superficie di circa mq. 5.000 interessata direttamente per la costruzione dell'edificio;
- Vincolo del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) e nello specifico “ nelle unità di Paesaggio Agrario di valore e Insediamenti Urbani” di cui alla Tav. A ( Sistemi ed Ambiti del Paesaggio) con prescrizioni agli Artt. 25 e 27 delle N.T.A. **per fattori di rischio e vulnerabilità** appresso riportati con integrale trascrizione:

### Art. 25

#### **Tab A - Fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità del paesaggio :**

*Modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico, inquinamento del suolo.*

## **Tab B – Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela:**

### **2.3 - Interventi di urbanizzazione secondaria (servizi pubblici o di interesse pubblico realizzati anche da privati)- art.3 lett. e.2 D.P.R. 380/01)**

*E' consentito il recupero e l'adeguamento funzionale dei servizi esistenti nonché la realizzazione di nuovi servizi correlati ai centri rurali di nuova formazione o oggetto di ristrutturazione urbanistica.*

*E' altresì consentita la realizzazione della dotazione di spazi pubblici per verde e parcheggi di cui all'art. 3 comma 2 lettere c) e d) del D.M. 2 aprile 1968.*

### **4.3 - Servizi pubblici generali**

*Conservazione ed adeguamento funzionale dei servizi pubblici esistenti.*

### **5.6 - Impianti sportivi coperti**

*Fruizione del paesaggio agrario di valore e conservazione degli usi compatibili con i valori identitari e tradizionali.*

#### **5.6.2 - Nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%**

*Non consentita.*

#### **5.7.2 - Nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%**

*Consentiti, previo SIP, impianti sportivi di tipo estensivo con superficie non superiore ad 1/20 della superficie fondiaria nonché la realizzazione di servizi strettamente necessari alla fruizione degli impianti con indice fondiario non superiore a 0,015 mc/mq e altezza massima 7 m.*

## **7 - Uso infrastrutturale**

*Fruizione e sviluppo del paesaggio agrario di valore nel rispetto dei valori identitari e dei modi di uso tradizionali.*

### **7.1 - Manufatti di servizio alla viabilità**

*Consentiti previo SIP.*

### **7.2.7 - Parcheggi e piazzole di sosta**

*Consentiti nel rispetto della morfologia dei luoghi e delle caratteristiche del paesaggio agrario. I parcheggi sono comunque subordinati a SIP.*

### **7.3 - Infrastrutture di trasporto esistenti**

*Fruizione e sviluppo del paesaggio agrario di valore nel rispetto dei valori identitari e tradizionali.*

#### **7.3.1 - Adeguamento**

#### **7.3.3 - Potenziamento rete viaria e ferroviaria esistente**

*Si applica l'art. 18 ter della legge regionale 24/98.*

*Il SIP deve contenere elementi di valutazione per la compatibilità paesaggistica, in relazione anche alle modificazioni dei caratteri strutturanti il paesaggio agrario di valore, dei valori identitari e dei modi d'uso tradizionali nonché contenere proposte di mitigazione degli effetti ineliminabili sul paesaggio.*

*Deve inoltre prevedere sistemazioni paesistiche che favoriscano l'inserimento del tracciato nel contesto rurale e di miglioramento della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi.*

### **Tab C- Norma regolamentare:**

#### **2 - Elementi vegetazione naturale**

##### **2.2 - Vegetazione delle valli e pendici acclivi**

*Riqualificazione o integrazione di vegetazione ornamentale di pregio. In caso di Interventi di scavo o modellamento del terreno devono essere previste opere di sistemazione delle pendici con la conservazione o, in alternativa la reintegrazione della vegetazione esistente.*

#### **3 - Vegetazione antropica**

### **3.2 - Alberature circostanti insediamenti sparsi e tessuti edilizi**

*I nuovi manufatti devono essere schermati con essenze arboree o arbustive tipiche della zona disponendo le alberature in raggruppamento con carattere di filare.*

## **4 - Morfologia del terreno**

### **4.1 - Scavi e sbancamenti e consolidamento del terreno**

*In caso di sbancamenti strettamente necessari per le trasformazioni previste dalle presenti norme, occorre prevedere adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi.*

## **5 - Elementi architettonici degli edifici, recinzioni e altri elementi del paesaggio rurale**

### **5.1 - Coperture**

*Preferibilmente a tetto con coppi o tegole laterizie o scisti lapidei.*

*Divieto di volumi tecnici emergenti. Le coloriture devono privilegiare i colori prevalenti dei luoghi.*

### **5.2 - Qualità delle finiture, colori, materiali**

*Le costruzioni devono rispettare il profilo naturale del terreno, devono essere rifinite esternamente e utilizzare preferibilmente : muratura con finitura in pietra da taglio lavorata, pietra e intonaco a raso, intonaco e tinte a calce comunque non al quarzo nella gamma delle terre, infissi in legno naturale o verniciato o di aspetto simile con esclusione alluminio anodizzato.*

*Le coloriture devono privilegiare i colori prevalenti dei luoghi.*

#### **5.2.3 - Recinzioni**

*Da realizzare in modo da non pregiudicare la continuità visuale del paesaggio. Sono consentite recinzioni di passoni di legno con filo spinato o rete metallica nonché recinzioni stagionali in rete metallica per la difesa di bestiame e colture.*

*Mantenimento delle delimitazioni di confine se realizzate con alberature, cespugliate, macere, terrazzamenti, canali o altri elementi caratterizzanti il paesaggio.*

*Di altezza massima 1,20 ml se realizzate in muratura o cemento, per la ulteriore altezza fino ad una altezza max m. 2,10 se con materiali trasparenti; per gli impianti sportivi si può derogare, se trasparenti.*

## Art.27

### **Tab A- Fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità del paesaggio:**

*Intrusioni di elementi estranei e incongrui, con il paesaggio dell'insediamento urbano e costruzioni sovradimensionate rispetto all'ambiente circostante con conseguente modificazione dell'ambiente percettivo, scenico e panoramico.*

### **Tab B- Obiettivo specifico di tutela e disciplina:**

#### **2 - Uso per attività di urbanizzazione**

##### **2.1 - Interventi di ristrutturazione urbanistica (art.3 lettera f del D.P.R. 380/01)**

*Consentiti previo piano attuativo finalizzato al recupero con valenza paesistica. Il SIP deve fornire elementi di valutazione in relazione alla tipologia ed alla qualità degli impianti urbanistici e dei caratteri architettonici dei tessuti urbani da ristrutturare.*

*Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'art. 52 delle presenti norme.*

##### **2.2 - Interventi di urbanizzazione primaria realizzati anche da privati (art.3 del D.P.R. 308/01 lett. e.2)**

*Sono consentiti adeguamenti funzionali delle opere di urbanizzazioni esistenti e la realizzazione di nuovi interventi di urbanizzazione connesse alle trasformazioni edilizie consentite dalle presenti norme.*

##### **2.3 - Interventi di urbanizzazione secondaria (servizi pubblici o di interesse pubblico realizzati anche dai privati - art. 3 D.P.R. 380/01 lett. e.2)**

*Sono consentiti adeguamenti funzionali dei servizi esistenti nonché la realizzazione di nuovi servizi correlati agli insediamenti residenziali esistenti o ammessi dalle presenti*

*norme. Deve essere comunque garantita la qualità architettonica degli interventi. Possono essere altresì previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all' art.52 delle presenti norme.*

#### **4.3 - Servizi pubblici generali**

*Riqualificazione e valorizzazione del paesaggio urbano, promozione di nuove centralità.*

##### **4.3.2 - Nuova realizzazione ed ampliamenti superiori al 20%**

*E' consentita la realizzazione di strutture per servizi pubblici generali previo SIP. Il SIP deve contenere elementi di valutazione dell'impatto sulla funzionalità urbana. Deve essere assicurata la qualità architettonica degli interventi e ove possibile l'armonizzazione con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante. Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'art.52 delle presenti norme.*

#### **7 - Uso infrastrutturale**

*Fruizione funzionale ed anche visiva del paesaggio urbano.*

##### **7.1 - Manufatti di servizio alla viabilità**

*E' consentita la realizzazione dei manufatti a servizio della viabilità.*

##### **7.2 - Nuove infrastrutture**

*Fruizione funzionale ed anche visiva del paesaggio.*

##### **7.2.7 - Parcheggi e piazzole di sosta**

*Consentite le piazzole di sosta. La realizzazione di parcheggi è subordinata a SIP. Il SIP deve contenere elementi di valutazione per la compatibilità con il paesaggio urbano, in relazione anche alle modificazioni dell' aspetto percettivo, scenico e panoramico nonché contenere proposte di mitigazione dell' impatto sul paesaggio urbano circostante. Deve inoltre prevedere sistemazioni paesistiche che favoriscano l'inserimento del tracciato nel tessuto urbano e di miglioramento della qualità paesaggistica complessiva del contesto urbano.*



### **7.3 - Infrastrutture di trasporto esistenti**

*Fruizione funzionale ed anche visiva del paesaggio urbano.*

#### **7.3.1 – Adeguamento**

#### **7.3.2 - Potenziamento rete viaria e ferroviaria esistente**

*Si applica l'art. 18 ter della L.R.24/98. Il SIP deve prevedere sistemazioni paesistiche che favoriscano l'inserimento del tracciato nel tessuto urbano e di miglioramento della qualità paesaggistica complessiva del contesto urbano.*

### **Tab C - Norma regolamentare:**

#### **3 - Vegetazione antropica**

##### **3.2 - Alberature circostanti insediamenti e tessuti edilizi**

*Gli insediamenti di nuovo impianto devono essere schermati con essenze arboree o arbustive tipiche della zona disponendo le alberature in modo irregolare o con carattere di filare.*

#### **4 - Morfologia del terreno**

##### **4.1 - Scavi e sbancamenti, consolidamento del terreno**

*In caso di sbancamenti attenersi a quelli strettamente necessari per le trasformazioni previste dalle presenti norme, occorre prevedere adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi.*

##### **4.2 - Movimenti di terra e modellamenti del terreno**

*In caso di modellamento del suolo, terrazzamenti, sterri, muri di sostegno strettamente necessari per le trasformazioni previste dalle presenti norme occorre prevedere alla sistemazione delle scarpate sia naturali, sia artificiali mediante l'inerbimento e/o la cespugliatura al fine di favorire il loro consolidamento e una efficace difesa del suolo.*

## **5 - Elementi architettonici degli edifici, recinzioni e altri elementi del paesaggio urbano.**

### **5.1 - Coperture**

*Preferibilmente a tetto con manto in coppi, coppi ed embrici o a tegole; si consente la trasformazione da copertura piana a tetto purchè la linea di gronda corrisponda alla quota preesistente di calpestio. La copertura piana è preferibile ove costituisca caratteristica tipica e qualità architettonica del tessuto edilizio circostante e/o per edifici di altezza superiore a 7 ml.*

### **5.2 -Qualità delle finiture, colori, materiali**

*Le costruzioni devono rispettare il profilo naturale del terreno, devono essere rifinite esternamente e utilizzare preferibilmente: muratura con finitura in pietra da taglio lavorata, pietra ed intonaco a raso, intonaco e tinte a calce comunque non al quarzo nella gamma delle terre, infissi in legno naturale o verniciato o di aspetto simile con esclusione alluminio anodizzato.*

*La finitura in mattoni e/o intonaco a raso o cemento armato in vista sono consentite ove tale finitura costituisce elemento di qualità architettonica del manufatto in armonia con il tessuto edilizio circostante.*

### **5.3 - Recinzioni**

*Devono essere realizzate in modo da non eliminare le relazioni visive all'interno del paesaggio urbano.*

### **5.4 - Elementi di arredo urbano**

*Nei piani di recupero urbano deve essere prevista l'utilizzazione di elementi di arredo urbano idonei a garantire la qualità estetica degli interventi in armonia con il tessuto urbano circostante.*

## FINANZIAMENTO DELL'OPERA

L'opera è prevista finanziata mediante il **meccanismo del Project Financing** , con una previsione di circa € 21.000.000,00,oltre quelle di arredo,spese tecniche, imprevisti ecc. cosi' come indicato nel quadro economico di compendio del Procedimento per l'importo di € 6.616.300,00 e quindi per un **totale generale di € 27.616.300,00.**

A tale proposito è opportuno evidenziare il tipo di finanziamento .

L'Istituto giuridico del Project Financing è previsto dalle leggi:

- Legge n. 109/94 ( Legge Quadro LL.PP. ) Art. 37/bis
- Legge n. 144/99 ( Misure in materia di investimenti , delega di Governo per il riordino degli incentivi dell'occupazione e della normativa che disciplina l'INAIL, nonché disposizioni e riordino degli Enti Previdenziali) Art. 7;
- Legge Obbiettivo n. 403/01 che definisce il Project Financing *come strumento giuridico/economico di finanziamento a lungo termine con la partecipazione di soggetti privati nella realizzazione e gestione e soprattutto nell'accollo totale o parziale dei costi dell'opera pubblica in funzione di guadagni futuri garantiti da flussi di cassa provenienti dalla gestione dell'opera stessa*

## TANTO PREMESSO

dall'esame del Progetto Preliminare e delle Procedure Amministrative adottate, cosi' del tipo di finanziamento previsto e dalle indagini circa la funzionalità e razionalità degli Istituti Scolastici Secondari Superiori presenti e funzionanti nella città di Fondi , in considerazione anche del Piano di Riorganizzazione Scolastica vigente di cui al DGR n .381/12 , il sottoscritto riferisce seguendo il presente ordine di trattazione :

- 1) Validità del patrimonio immobiliare scolastico in Comune di Fondi e Piano di Gestione ai sensi del DGR 381/12 ;
- 2) Valutazione urbanistica dell'area prescelta per il Nuovo Insediamento Scolastico e Fattibilità economica del Progetto proposto;
- 3) Finanziamento dell'Opera ed Utilità sulla fattibilità della stessa;
- 4) Avvio del Procedimento burocratico di approvazione ed Acquisizione area di intervento

**VALIDITA' DEL PATRIMONIO SCOLASTICO IN COMUNE DI FONDI  
E PIANO DI GESTIONE AI SENSI DEL DGR N. 381/12**

Il patrimonio Scolastico di Istruzione Secondaria Superiore in Comune di Fondi è costituito dai seguenti Istituti:

- ITIS "Pacinotti" in via Appia lato Itri km 121;
- ITC "Libero de Libero" via S. Magno;
- Liceo Classico e Linguistico "Gobetti" via P. Gobetti.

I predetti Istituti, per localizzazione rispetto al Centro Urbano, ricadono mediamente a circa Km 0,900 e le zone interessate, tutte urbane, sono dotate di ogni infrastruttura e servizi.

Essi hanno tutti capacità ricettiva sufficiente e rispondente per superficie/alunno e per dotazione di servizi ed accessori, a quanto previsto dal D.M. LL PP del 18 / 12 /1975 – Norme Tecniche relative all'edilizia scolastica – e quindi, ampiamente sufficienti alle loro funzioni e ricettività.

Nel contesto assolvono ad un flusso scolastico complessivo di circa 2.500 unità compreso docenti e personale di servizio.

Le costruzioni risalgono agli anni 70" e sono state manutentate anche per l' adeguamento alle vigenti Norme Scolastiche aggiornate e, non ultimo, sono rientrate nel Piano di Programmazione di intervento manutentivo scolastico previsto dal settore OO.PP. della Provincia di Latina - trienni 2005/2008 e 2009/2012- che ha disposto ed utilizzato per detti Istituti le seguenti somme, precisamente :

**Triennio 2005/2008**

ITIS "Pacinotti" .....	€	100.000,00;
ITC "L. de Libero" .....	€	108.838,00;
Liceo "Gobetti" .....	€	601.599,00;

**Triennio 2009/2012**

ITIS "Pacinotti" .....	€	9.406.000,00;
ITC "L. de Libero" .....	€	318.000,00;

Nonostante la sufficiente capacità ricettiva di ciascuno Istituto, essi non raggiungono i parametri di riferimento per la definizione di Istituzione Scolastica Autonoma, in

quanto la popolazione scolastica consolidata e stabile dell'ultimo quinquennio non ha raggiunto il numero stabilito per l'Autonomia, ovvero, numero di alunni compreso tra un minimo di 600 e massimo di 1.200.

Infatti il Liceo Gobetti e l'ITC " L. de Libero", sono oggetto di razionalizzazione ai fini dei parametri stabiliti dal D.G.R. 381/12 e per l'Anno Scolastico 2013/2014 saranno accorpati e/o fusi in un unico Plesso , così come manifestato dall'Assessorato della Pubblica Istruzione Regione Lazio ( vedi stralcio del D.G.R. 381/12 per la Provincia di Latina).

## VALUTAZIONE URBANISTICA DELL'AREA PRESCELTA PER IL NUOVO INSEDIAMENTO SCOLASTICO E FATTIBILITA' ECONOMICA DEL PROGETTO PROPOSTO

L'area prescelta dell'insediamento è priva di ogni infrastruttura adeguata a contenere il carico urbanistico Scolastico e delle attività sportive che, per la loro entità, tipologia e caratteristiche non rientrano nei parametri di dotazione del " Campus " inteso come luogo principalmente di studio per il nostro ordinamento scolastico ( vedi previsione di centro fitness e Spa, che nulla ha a che vedere con il mondo scolastico).

Il Progetto Preliminare, tra l'altro ,non ha tenuto conto della natura vincolistica della zona, ne della presenza delle strutture di Bonifica e della Protezione Civile e/o di altre limitazioni naturali del luogo.

Il progetto , invece, predilige chiaramente e principalmente **le strutture sportive** più che il complesso scolastico, previsto anch'esso di proprie attrezzature sportive pertinentziali .

Infatti si evidenzia , **che la dividente tra i due nuclei**, è rappresentata dalla pista di atletica 100/m., oltre che dagli ingressi separati precisamente, il nucleo Scolastico previsto da via Gegni , mentre quello Sportivo dalla SS. Appia .

Le aree impegnate dai nuclei all'incirca si equivalgono ( Ha 3.50 quello Scolastico ed Ha 3.00 quello Sportivo).

Il sottoscritto ravvisa ,quindi ,che il Progetto Preliminare, disciplinato dall'Art. 16 della legge 109/94 e dagli Artt. 18-19-20-21-22-23 e 24 del D.P.R. n. 455/99 per caratteristiche qualitative e funzionali, nonché nell'ottica generale delle esigenze da soddisfare alla collettività, ha avuto scarsa attenzione ai dati informativi territoriali per i flussi della popolazione scolastica superiore , così anche per i disposti della rispondenza al richiamato D.M. LL PP del 18.12.1975 ovvero:

### a) Localizzazione

- Comma 2, punto 1.1.1, tempo massimo di percorrenza;
- Comma 3, contesto ambientale;
- Comma 4, punto 1.1.2, mezzi di trasporto, ambito territoriale, raggiungibilità e nodi di traffico.

### b) Area

- Comma 4, punto 2.01, accessi comodi ed ampi muniti di opere stradali che

assicurano una perfetta viabilità ( la percorribilità di via Gegni a tutt'oggi ,è strozzata dal ponte “ passerella “ del Canale Pedemontano).

Inoltre, il Progetto Preliminare ravvisa superficialità anche nell'impostazione dello stesso in fase di pre - fattibilità ambientale , **che è invece Strumento indispensabile per valutare trasformazioni urbanistiche di porzioni del territorio.**

Infatti l'Art.1 comma 2 della Legge delega n. 443/01 impone una procedura esaustiva di VIA (Valutazione di Impatto Ambientale) e Autorizzazione Integrata Ambientale per disciplinare la Tecnica di Finanza.

Si ravvisa **anche carenza nella valutazione economica dell'opera** per omissione di costi e/o limiti di spesa necessari per mitigare il forte impatto territoriale dell'opera stessa, ovvero:

- assenza di studi atti a caratterizzare la situazione ante opera in relazione all'habitat, alla copertura del suolo ed alle condizioni fitosanitarie della vegetazione naturale e seminaturale presente con particolare attenzione ad aree di sensibilità presenti nel sito indicato;
- carenza nella previsione di studi sull'evoluzione della vegetazione naturale e semi naturale presente nella fase ante opera al fine di evidenziare l'eventuale instaurarsi di patologie e disturbi alla componente vegetazionale correlabili alle attività di costruzione dell'opera e di predisporre i necessari interventi correttivi;
- assenza di previsioni per l'applicazione anche temporale degli interventi a verde rispetto agli obiettivi di inserimento paesaggistico ed ambientali indicati nelle N.T.A. del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, ipotizzando l'evoluzione della vegetazione di nuovo impianto in termini di attecchimento, corretto accrescimento ed inserimento nell'ecomosaico circostante.

Inoltre per quanto previsto dalla Delibera di Giunta Regionale n. 655 del 08.05.2001 l'indagine vegetazionale delle aree vulnerabili di rischio ( TAV. REL D) è stata superflua per le disposizioni stesse e più precisamente:

- superficie dell'area oggetto dell'insediamento inferiore ad Ha 10.00;

- assenza di formazioni boscate, copertura vegetale arborea e/o arbustive di interesse forestale;
- assenza di vegetazione arborea e/o arbustiva di interesse ornamentale (verde privato, giardini e/o parchi storici);
- l'area de quo non ricade ne in ambito protetto SIC ( Siti di Interesse Comunitario) ne in area ZPS ( Zona di Protezione Speciale) tale da giustificare l'indagine vegetazionale che invece è stata svolta ed è di compendio della progettualità.

Ai fini della valutazione economica dell'opera, il sottoscritto ritiene che la stessa è stata valutata erroneamente rispetto al contesto territoriale, in quanto la zona è priva di infrastrutture e ,non essendo stata prevista neanche dal Comune di Fondi una pianificazione integrata di infrastrutture e servizi da erogare nel corso della vita utile dell'opera stessa, necessitano **ulteriori risorse economiche per la fattibilità delle infrastrutture** senza le quali il Campus Scolastico rimarrà inattivo con tutte le conseguenze possibili ed immaginabili, per usura e stato di abbandono in cui potrà versare , come abitualmente la collettività ne prende atto dalle cronistorie delle OO. PP. realizzate e non completate per motivi finanziari.



## **FINANZIAMENTO DELL' OPERA ED UTILITA' SULLA FATTIBILITA' DELLA STESSA**

Il Progetto così come finanziato ovvero, **finanziamento misto pubblico/privato** rientra nella casistica delle opere a "Tariffazione" sulla Pubblica Amministrazione ( c.d. opera fredda) ovvero, nella costruzione e gestione dell'opera pubblica, il Contractor fornisce direttamente servizi alla Pubblica Amministrazione ricevendo la propria remunerazione esclusivamente e principalmente da permutazioni immobiliari e canoni garantiti dall'Ente pubblico ( Committente) su base commerciale.

Premesso che l'Ordinamento vigente in materia di LL.PP. non consente l'utilizzo del Project Financing per la complessiva realizzazione e gestione dell'opera , bensì , per i disposti dell'Art. 19 comma 2 Legge 109/94 , impone il concorso privato massimo in ragione del 50% dell'ammontare così , impone, che il rischio di vita dell'opera stessa deve essere rispondente a quanto previsto dall'Istituto delle Decisioni EUROSTAT dell'11-02-2004 ovvero:

- Il rischio di costruzione , di disponibilità e gestione a carico del Contractor ;
- Il rischio di domanda in settori quali Sanità, Scuola e Trasporti deve essere a carico del partner pubblico;

Dal Progetto Preliminare non si ravvisa la convenienza per il privato per l'incertezza sulla redditività del capitale da investire.

Inoltre, in considerazione della programmazione finanziaria anzidetta, messa in atto dal Settore OO.PP. della Provincia di Latina per la manutenzione del patrimonio scolastico nei trienni 2005 /2008 2009/2012 illustrato nel capitolo " *Validità del patrimonio scolastico e Piano di Gestione*" ( i cui lavori , per la più parte sono stati realizzati) , l'opera prevista non si ritiene indispensabile ad essere realizzata in quanto le strutture scolastiche esistenti sono più che sufficienti per capacità ricettiva, per stato manutentivo e principalmente per ubicazione , caratteristiche tutte a soddisfare l'attuale e futura domanda scolastica.

Inoltre, come già evidenziato, l'ammontare previsto della Nuova Opera , per lo stato dei luoghi ,dovrà essere rivisto e sostanzialmente integrato per l'assenza in toto, in zona, delle infrastrutture necessarie a dar vita al Campus Scolastico e pertanto, lo sfioramento comporterà criticità per il Contractor e senz'altro contenzioso con la Pubblica Amministrazione con prevedibili danni e gravami alla collettività.

## **AVVIO DEL PROCEDIMENTO BUROCRATICO DI APPROVAZIONE ED ACQUISIZIONE AREA DI INTERVENTO**

Il Procedimento messo in atto per l'approvazione del Progetto Preliminare e con effetti diretti all'acquisizione dell'area , fermo le carenze progettuali e dell'iter burocratico, **difetta per vizio procedurale nell'iter Espropriativo.**

**Infatti il Procedimento di norma , presuppone la sua coerenza in forza delle previsioni di PRG .**

Lo Strumento Urbanistico destina l'area de quo , come anzi detto,a “ Zona Agricola “ salvo la modesta frangia su via Gegni a “ Zona Edificatoria Residenziale”.

Per quanto sopra,la Procedura è viziata chiaramente perché in contrasto con le seguenti leggi :

- a) –**Legge 2359/1865** e succ. che prevede agli art, 3 ed 8 il termine unico della conclusione del Procedimento entro il quale l'iter di espropriazione deve essere concluso con l'emanazione del Decreto di esproprio.

Infatti il Testo Unico DPR n. 327/01 ha recepito in toto i disposti degli articoli indicati della legge anzi detta;

- b) –**Testo Unico DPR n. 327/01** art. 12 comma primo impone all'Autorità Espropriativa la redazione del Progetto Definitivo dell'opera pubblica per la Dichiarazione di pubblica utilità, ovvero, l'Ente preposto doveva procedere in primis alla Variante di Piano Regolatore Generale per attuare il Cambio di Destinazione Urbanistica onde prevedere la realizzazione dell'Opera pubblica o di pubblica utilità e quindi, potere esercitare legittimamente il Potere espropriativo dell'area.
- c) –**Legge n. 241/90** art. 14 che richiama la dichiarazione di Esproprio per pubblica utilità allorquando, ci sia un Piano Urbanistico attuativo oppure di Settore , ovvero “ Particolareggiato” o alla definizione di una Conferenza di Servizi tra gli Enti , previo definizione della Procedura Urbanistica.
- d) –**Legge n. 142/90** art. 27 comma primo che prevede la Dichiarazione di Pubblica Utilità , disposta o con il perfezionamento di un accordo di programma , ovvero, al rilascio di una Concessione, Autorizzazione e/o atto equivalente tra gli Enti ( Provincia e Comune) .

Va, comunque, fatto notare che ai fini della legittimità del Procedimento espropriativo e di Dichiarazione di Pubblica Utilità, il Testo Unico , in materia di esproprio, ha enunciato **il principio dell'indispensabilità del Vincolo Espropriativo da apporre alla previsione di PRG o con Atto di natura equivalente**, recependo l'orientamento giurisprudenziale secondo cui **l'Espropriazione può essere disposta solo dopo l'effettiva destinazione urbanistica dell'area** ( cosa che non si rileva all'attualità dagli Atti Consiliari del Comune di Fondi) ed in mancanza , con un Procedimento di Variante al PRG , come disposto dal quinto comma dell'art 1 della Legge 03/01/78 n. 1 ( accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche , di impianti e costruzioni industriali)

## CONCLUSIONI

Per quanto esposto e chiarito, il sottoscritto, ritiene illegittimo il Procedimento e non conveniente l'opera del Campus Scolastico **per vizio urbanistico ed espropriativo, oltre la non utilità della sua fattibilità** .

Infatti, applicando anche il **Value For Money Assessment** ( Metodologia di Analisi Onnicomprensiva ed Oggettiva) ovvero, valutazione necessaria di fattori quantitativi per accertare la convenienza per il settore pubblico dell'Istituto del Project Financing e la capacità del settore privato a rispondere in modo efficiente alla Domanda di Servizio proposta alla collettività , le risultanze acquisite sono:

- a) – è positiva l'accollazione dei rischi di progetto per il partner privato;
- b) – le risultanze dell'analisi dei costi di progetto , realizzazione e gestione dell'opera e quant'altro , a vita intera della stessa , non sono da ritenersi convenienti;
- c) – l'assenza di infrastrutture e servizi della zona, quanto meno nell'area circostante l'insediamento del Campus Scolastico , dovranno essere preventivamente o contestualmente realizzate e quindi, comporteranno senz'altro ulteriori risorse finanziarie anche per quelle necessariamente concorrenti alla realizzazione delle infrastrutture stesse con sfioramento dell'importo previsto;
- d) – l'opera non avrà capacità di ripagarsi adeguatamente durante la fase di vita per scarsi flussi finanziari che potrà generare ( gestione dell'area sportiva prevista per i privati) e, per quotazione di mercato della stessa in virtù dell'incerto valore realizzabile in caso di cessione;
- e) – criticità per il Contractor di rientrare nel tempo per gli investimenti fatti e quindi possibile contenzioso con la Pubblica Amministrazione ;
- f) – accollo alla collettività di costi futuri senza effettivi benefici

Le risultanze negative evidenziate, sono ulteriormente e maggiormente confortate da successivi atti e/o decisioni governativi nazionali e regionali, in quanto erroneamente interpretati dalle Amministrazioni locali.

Infatti, il Comune di Fondi, con Delibera di Giunta comunale n. 355 del 02/10/2012

aderisce al “ Piano Nazionale delle Città “ ( D.L. n. 83/2012, art. 12, convertito in Legge n. 134 del 7 agosto 2012 ), ed approva la proposta del “ Contratto di Valorizzazione Urbana “ ( CVU ) previsto all’art. 4 comma 2 della legge 134/2012.

Il Comune con la predetta adesione, inserisce interventi di opere pubbliche già programmate dalla Ripartizione Lavori Pubblici per il triennio 2010/2013 ( art. 128 del D.Lvo n. 163/2006 e successive modificazioni e dagli artt. 13 e 271 del D.P.R. n. 207/2010 ) e, tra queste, ai punti di intervento 7 ed 8 che integralmente si riportano ha inserito la proposta progettuale del Campus Scolastico:

- **intervento 7**, *realizzazione del Campus Scuola Superiore Provinciale in Project Financig.*

*Importo intervento: € 27.616.300,00;*

*Fondi provinciali: € 1.500.000,00 e impegno a reperire ulteriori risorse;*

*Proprietà degli immobili: da espropriare.*

- **Intervento 8**, *potenziamento ed adeguamento della viabilità esistente in Località “ Gegni “ a servizio del Campus Scolastico Superiore Provinciale.*

*Importo intervento: € 1.006.990,00;*

*Proprietà degli immobili: Comune di Fondi.*

La Giunta, ai fini della disponibilità delle aree da espropriare, approva tutti i provvedimenti e/o atti occorrenti per la costruzione dell’opera e precisamente:

- 1) il procedimento espropriativo ai sensi del D.P.R. 327/2001 ( T.U. Espropriazioni);
- 2) le Varianti al P.R.G. necessarie per cambio di destinazione urbanistica del luogo;
- 3) il rilascio di permessi, autorizzazioni e N.O. di tutti gli Enti pubblici coinvolti.

Per quanto esposto è evidente che il Comune **non ha inteso i disposti dell’art. 12 del Decreto Sviluppo** “ *Misure urgenti per la crescita del Paese* “ in quanto:

- a) il Piano Nazionale delle Città ( art. 12 comma 1 ) è strumento di pianificazione, coordinamento ed intervento su aree urbane degradate per mancata attuazione degli standard urbanistici di P.R.G. ( vedi quartiere Spinete e Querce;
- b) il Piano **ha come obiettivi** la riqualificazione, rigenerazione e trasformazione urbana di pubblico interesse per ambiti e/o aree dismesse e/o marginalizzate socialmente;

c) i progetti di **Valorizzazione Urbana** devono rispondere ai requisiti della Cabina

di Regia ( art. 12 comma 2 e decreto del 3 agosto 2012- Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ) che è organo di attuazione del Piano delle Città, **atto a selezionare proposte di fattibilità** rispondenti ai seguenti requisiti:

- immediata cantierabilità degli interventi;
- capacità e modalità di coinvolgimento di soggetti e finanziamenti pubblici e privati;
- attivazione dell'effetto moltiplicatore del finanziamento pubblico nei confronti dell'investimento privato;
- riduzione dei fenomeni di tensione abitativa, marginalizzazione e degrado sociale;
- miglioramento della dotazione infrastrutturale con riferimento all'efficientamento del trasporto urbano;
- miglioramento della qualità urbana, del tessuto sociale ed ambientale.

d) Il **Contratto di Valorizzazione Urbana** ( art. 4 comma 2 ) è atto che regola gli impegni dei soggetti pubblici e privati coinvolti nella realizzazione dell'opera ed, in caso di inerzia realizzativa, revoca i finanziamenti così come previsto dall'art. 3 comma 7;

**prevede ancora all'art. 5 comma 2** i requisiti essenziali per cantierare l'opera precisamente:

- descrizione e caratteristiche effettive dell'ambito urbano oggetto di valorizzazione, con adeguate motivazioni per la scelta dell'ambito di trasformazione e la sua perimetrazione e/o delimitazione specificando la priorità e/o valenza rispetto al contesto urbano territoriale;
- Piano finanziario ed economico della proposta, **esplicitando gli apporti pubblici e privati**, comprensivi dell'eventuale cofinanziamento del Comune proponente e il contributo richiesto;
- soggetti interessati, indicando eventuali intese raggiunte con i privati;
- eventuali premialità ( per cosa ? );
- programma temporale degli interventi da attivare;

- quota percentuale del piano finanziario complessivo destinata all'housing sociale, all'edilizia scolastica e alla valorizzazione di immobili demaniali;
- fattibilità amministrativa ovvero:
  - 1) disponibilità di aree;
  - 2) conformità agli strumenti urbanistici;
  - 3) validità sociale ed ambientale dell'intervento.

Analizzando gli aspetti pratici sopra indicati per la candidatura del Campus Scolastico al “ Piano Nazionale delle Città “, il sottoscritto, ritiene che l'opera così come progettata ed ubicata ( ambito periferico Est del centro urbano, in Zona Agricola di P.R.G. salvo modesta frangia Edificatoria B/2, in Ambito Paesaggistico Agrario di Valore e Insediamenti Urbani del P.T.P.R. e Vincolo Idrogeologico art. 7 del R.D.L. n. 3267/23 ), non ha i requisiti per la “ **Valorizzazione integrale degli ambiti urbani** “ e non ha risposdenze ai fini della selettività del “ **Contratto di Valorizzazione Urbana** “ per le motivazioni già espresse riconfermandole, precisamente :

- scarsa capacità di coinvolgere soggetti privati nella realizzazione;
- insufficiente effetto moltiplicatore del finanziamento pubblico nei confronti degli investitori;
- risposte negative alle criticità e ai bisogni attualmente espressi dalla comunità;
- scarso apporto al miglioramento paesaggistico dell'ambito in quanto l'opera così come progettata non è consona ai requisiti di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P.R..

Inoltre mutuando le metodologie dell'**Analisi costi e benefici** non si hanno ricadute positive in termini di maggiori benefici e/o riduzione dei costi sociali ascrivibili alla costruzione ed alla successiva gestione del Campus perchè:

- l'investitore privato (Contractor) per le incidenze delle imposte ( Iva, IMU ecc. ecc.) e, per incertezze sulla possibilità di recupero delle stesse oltre oneri occorrenti per la manutenzione della costruzione, non ha convenienza nell'investire ed anticipare capitali;
- per l'ambito periferico di riferimento non vi è alcun Valore Aggiunto economico che possa interessare eventuali operatori salvo, Varianti urbanistiche utopistiche per interessare tutto il comparto agricolo a zona di

espansione residenziale.

Inoltre per il Project Financig sopra indicato, l'ANCE ( Associazione Nazionale Costruttori Edili ), ha analizzato l'andamento del mercato del Paternariato Pubblico Privato (PPP ) offrendo un quadro realistico della situazione evidenziando i concetti principali precisamente:

- *la necessità per i privati coinvolti nell'operazione di Paternariato Pubblico*
- *Privato è quella di vedere ripagato l'investimento iniziale con i ricavi della gestione;*
- *solo per opere che offrono simili garanzie reddituali si può ricorrere alla partecipazione pubblica privata;*

*Sulla base di certezze, il tema può spostarsi sulla reale capacità del Paternariato Pubblico Privato di trasformare le idee in opere e quindi in servizi per la collettività;*

*Diversamente il Paternariato Pubblico Privato, è rimasto spesso, un elenco di buone intenzioni che però, hanno stentato a decollare, ovvero le iniziative intraprese hanno incontrato grandi difficoltà nel trasformarsi in interventi concreti.*

Lo studio dell'ANCE ha analizzato il 90% delle aggiudicazioni avvenute nell'arco temporale 2003/2011 ed ha evidenziato contenziosi e rallentamenti nelle iniziative di Project Financig, sia per l'inadeguatezza dei contratti per l'allocatione dei rischi che, una inadeguata disciplina nell'applicazioni delle penali in caso di inadempimento contrattuale.

I dati ANCE che fedelmente ed integralmente si riportano, evidenziano infatti inequivocabilmente che la metà delle aggiudicazioni avvenute, hanno avuto criticità in fase di realizzazione del Project Financig, ovvero:

**PRINCIPALI CRITICITA' NELLA REALIZZAZIONE  
DI OPERE IN PROGIECT FINANCIG**

*valori %*

<i>1 contenziosi</i>	<i>24,2</i>
<i>2 cambio decisione del concedente</i>	<i>17,5</i>
<i>3 vincoli ambientali</i>	<i>16,1</i>
<i>4 richiesta di varianti</i>	<i>13,7</i>



<i>5 difficoltà economiche</i>	12,8
<i>6 vincoli archeologici</i>	5,7
<i>7 documentazione lacunosa</i>	5,7
<i>8 cambio normativa</i>	4,3

Inoltre, analizzando le Opere per classe di importo inferiore ai 50 milioni di € e tipologia ( Istruzione ), i risultati hanno espresso con chiarezza **rallentamenti di procedure, ritardi nell'apertura dei cantieri e blocchi nella realizzazione dell'opera con punte percentuali di rischio pari anche a circa il 67,7%, mettendo in discussione l'effettiva utilità del Project Financig stesso, oltre che ripensamenti da parte del Contractor nell'investimento del capitale.**

Infine, analizzando la fase successiva all'aggiudicazione dei contratti, lo studio ha evidenziato che solo una modesta percentuale pari al 38% delle gare bandite ha avviato i cantieri, mentre la gestione è stata attivata per appena il 25% delle gare pubblicate.

Tali valori rappresentano un importante indicatore procedurale che sottolinea **debolezze nell'efficienza dell'Istituto del Project Financig in Italia.**

La *mortalità* delle gare bandite, delle quali solo  $\frac{1}{4}$  giunge alla fase di gestione, rileva, la scarsa corrispondenza tra le proposte degli Enti pubblici e le esigenze temporali a cui si riferiscono.

Questo è quanto in evasione del mandato, il sottoscritto riferisce.

In Fede

Fondi li 10/09/2012



