



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

**“Studio di fattibilità per la riqualificazione urbana di Fara in Sabina
attraverso procedure di partenariato pubblico-privato”**



Facoltà di Ingegneria Civile e Industriale

**Corso di Laurea in Ingegneria delle Costruzioni Edili e dei Sistemi Ambientali
polo di Rieti**

Cattedra di Progettazione Urbanistica

Laureando:

Andrea Valenzi

matricola n° **1161922**

Relatore:

Prof. Ing. Antonio Cappuccitti

Correlatore

Prof. Ing. Michele Cercato

a.a. 2013-2014

PREFAZIONE	1
-------------------------	----------

INTRODUZIONE	5
---------------------------	----------

- Parte I -

1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	11
---	-----------

1.1 EVOLUZIONE STORICA DEI CENTRI ABITATI.....	13
--	----

1.1.1 Le frazioni dei giorni nostri.....	17
--	----

1.2 DATI DEMOGRAFICI E SOCIALI.....	20
-------------------------------------	----

1.3 DATI ECONOMICI.....	25
-------------------------	----

1.3.1 Agricoltura.....	25
------------------------	----

1.3.2 Industria e Servizi.....	29
--------------------------------	----

1.3.3 Redditi.....	30
--------------------	----

1.3.4 Immobili.....	31
---------------------	----

1.4 DATI INFRASTRUTTURALI.....	34
--------------------------------	----

1.5 AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI.....	35
---------------------------------------	----

1.5.1 Valle del Tevere – Passo Corese.....	36
--	----

1.5.2 Colline di Coltodino e Borgo Quinzio.....	38
---	----

1.5.3 Colline di Fara Sabina.....	39
-----------------------------------	----

2 ANALISI URBANISTICA	41
------------------------------------	-----------

2.1 EVOLUZIONE STORICA DELL'URBANIZZATO.....	41
--	----

2.2 LA PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	50
-------------------------------------	----

2.2.1 Il P.R.G. vigente.....	50
------------------------------	----

2.2.2 Lo stato di attuazione del P.R.G. vigente: I piani attuativi.....	53
---	----

2.2.3 Lo stato di attuazione della pianificazione comunale: i servizi.....	58
--	----

2.2.4 Attuale territorio urbanizzato.....	69
---	----

2.3 PIANIFICAZIONE INTERCOMUNALE.....	69
---------------------------------------	----

2.3.1 Piano Regolatore Consortile (ASI).....	69
--	----

2.4 PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE.....	70
---------------------------------------	----

2.4.1 Livello Regionale.....	71
------------------------------	----

2.4.1.1 PIANO TERRITORIALE PAESISTICO (PTP).....	71
--	----

2.4.1.2 PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE (PTPR).....	72
--	----

2.4.1.3 PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) DEL BACINO DEL TEVERE.....	77
---	----

2.4.2	Livello Provinciale	79
2.4.2.1	PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE (PTPG).....	79
2.5	ANALISI VINCOLISTICA.....	82
2.5.1	I vincoli paesaggistici nel “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”	82
2.5.2	I contenuti del PTPR Lazio.....	83
2.5.3	Area SIC	85
2.5.4	Assetto idrogeologico (PAI).....	86
2.5.5	Vincolo idrogeologico.....	87
2.6	CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	87

- Parte II -

3	LA NORMATIVA URBANISTICA IN ITALIA	91
3.1	L’EVOLUZIONE NORMATIVA: DAGLI STRUMENTI ORDINARI AGLI STRUMENTI INNOVATIVI	91
3.2	I “PROGRAMMI COMPLESSI” E IL PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO	94
3.2.1	Sui “Programmi Complessi”.....	94
3.2.2	PPP.....	96
3.3	I PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.)	100
3.3.1	La disciplina regionale.....	107
3.3.1.1	IL CASO DELLA REGIONE LAZIO.....	109
3.4	L’ACCORDO DI PROGRAMMA	112
3.5	OSSERVAZIONI CONCLUSIVE	114

- Parte III -

4	PREMESSE: INDIVIDUAZIONE DELL’AREA OGGETTO D’INTERVENTO	119
5	ANALISI, PRIME VALUTAZIONI E QUADRO DELLE COMPATIBILITÀ	123
5.1	ANALISI E VALUTAZIONI TECNICO-AMBIENTALI	123
5.1.1	Componente territoriale e urbanistica.....	123
5.1.1.1	PIANO TERRITORIALE PAESISTICO (PTP).....	123
5.1.1.2	PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE (PTPR).....	124
5.1.1.3	PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE (PTPG).....	127
5.1.1.4	PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.).....	127
5.1.2	Componente ambientale.....	133
5.1.2.1	LA CLASSIFICAZIONE SISMICA	134
5.1.3	Componente relazionale	137
5.1.4	Componente insediativo/edilizia.....	140

5.1.5	Quadro delle compatibilità.....	142
5.2	ANALISI E VALUTAZIONI SOCIO-ECONOMICHE	142
5.2.1	Dinamiche sociali e comunità locale.....	143
5.2.2	Individuazione degli obiettivi dei soggetti imprenditoriali locali	148
5.2.3	Individuazione degli obiettivi dell'Amministrazione Locale.....	149
5.2.4	Quadro delle compatibilità.....	151
5.3	ANALISI E VALUTAZIONI ECONOMICO-FINANZIARIE	151
5.3.1	Analisi del mercato locale	152
5.3.2	Individuazione dei parametri di riferimento	152
5.3.3	Quadro delle compatibilità.....	157
5.4	ANALISI E VALUTAZIONI GIURIDICO-AMMINISTRATIVE.....	157
5.4.1	Ipotesi attuative possibili.....	158
5.4.2	Tempistiche dei processi attuativi	159
5.4.3	Quadro delle compatibilità.....	159
5.5	QUADRO COMPLESSIVO DELLE COMPATIBILITÀ.....	160
6	IL PROCESSO DELLA VALUTAZIONE ECONOMICA DEL PROGETTO	161
6.1	PIANIFICAZIONE, VALUTAZIONE E PROGRAMMAZIONE DEGLI INVESTIMENTI.....	161
6.1.1	Metodo di valutazione: DCF.....	162
6.2	LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO.....	165
6.3	VALUTAZIONE DELLE IPOTESI PROGETTUALI.....	167
6.3.1	Il caso del Centro Polisportivo.....	169
6.3.2	Ipotesi attuativa I.....	175
6.3.2.1	SCENARIO A	182
6.3.2.2	SCENARIO B	183
6.3.3	Ipotesi attuativa II	185
6.3.3.1	SCENARIO A	191
6.3.3.2	SCENARIO B	192
6.3.4	Ipotesi attuativa III	194
6.3.4.1	SCENARIO A	199
6.3.4.2	SCENARIO B	200
6.3.5	Ipotesi attuativa IV	202
6.3.5.1	SCENARIO A	207
6.3.5.2	SCENARIO B	208
6.3.6	Quadro sintetico delle alternative di scenario	209
7	INDIVIDUAZIONE DELLO SCENARIO “OTTIMALE”	211

- Parte IV -

8	CONSIDERAZIONI GENERALI E FINALITÀ DEL PROGETTO.....	215
8.1	L'ARTICOLAZIONE DEL PROGETTO	216
8.2	LA LOTTIZZAZIONE	221
8.3	DISCIPLINA EDILIZIA E REGOLE METAPROGETTUALI	222
9	CONCLUSIONI	225
9.1	OBIETTIVI GENERALI, SOCIALI ED ECONOMICI RAGGIUNTI.....	227

- Appendice -

A	SULLA CLASSIFICAZIONE SISMICA DEL TERRITORIO.....	233
A.1	CONCETTI GENERALI DI SISMOLOGIA.....	233
A.2	LA CLASSIFICAZIONE SISMICA DEL TERRITORIO ITALIANO	237
A.2.1	La Regione Lazio	243
A.3	LA MICROZONAZIONE SISMICA (MS) E LA RISPOSTA SISMICA LOCALE (RSL)	244
	BIBLIOGRAFIA	247
	SITOGRAFIA	249
	RINGRAZIAMENTI.....	251

- Allegati -

- 1 - Analisi economico-finanziaria Costi/Ricavi, Ipotesi I-A
- 2 - Analisi economico-finanziaria Costi/Ricavi, Ipotesi I-B
- 3 - Analisi economico-finanziaria Costi/Ricavi, Ipotesi II-A
- 4 - Analisi economico-finanziaria Costi/Ricavi, Ipotesi II-B
- 5 - Analisi economico-finanziaria Costi/Ricavi, Ipotesi III-A
- 6 - Analisi economico-finanziaria Costi/Ricavi, Ipotesi III-B
- 7 - Analisi economico-finanziaria Costi/Ricavi, Ipotesi IV-A
- 8 - Analisi economico-finanziaria Costi/Ricavi, Ipotesi IV-B

Fig. 1.1 – Inquadramento territoriale generale.	12
Fig. 1.2 – Antichi resti di Cures Sabini.	13
Fig. 1.3 – Fara sabina: veduta centro storico e catasto Gregoriano.	17
Fig. 1.4 – Veduta dell’Abbazia e planimetria generale.	18
Fig. 1.5 – Veduta di Prime Case.	18
Fig. 1.6 – Veduta di Coltodino.	19
Fig. 1.7 – Scorcio del centro storico di Canneto e “l’Ulivone”.	19
Fig. 1.8 – Castello di Correse.	20
Fig. 1.9 – Zone OMI Fara in Sabina.	31
Fig. 1.10 – Passo Corese, la stazione.	34
Fig. 1.11 – Valle del Tevere, Passo Corese.	36
Fig. 1.12 – Colline di Coltodino e Borgo Quinzio.	38
Fig. 1.13 – Colline di Fara Sabina.	39
Fig. 2.1 – Evoluzione dell’urbanizzato: Legenda.	42
Fig. 2.2 – Evoluzione dell’urbanizzato: Fara Sabina.	42
Fig. 2.3 – Evoluzione dell’urbanizzato: Prime Case.	43
Fig. 2.4 – Evoluzione dell’urbanizzato:Montegrottone.	43
Fig. 2.5 – Evoluzione dell’urbanizzato: Farfa.	44
Fig. 2.6 – Evoluzione dell’urbanizzato: Coltodino.	44
Fig. 2.7 – Evoluzione dell’urbanizzato: Talocci.	45
Fig. 2.8 – Evoluzione dell’urbanizzato: Canneto.	45
Fig. 2.9 – Evoluzione dell’urbanizzato: Corese Terra e Borgo Quinzio.	46
Fig. 2.10 – Evoluzione dell’urbanizzato: Passo Corese.	47
Fig. 2.11 – Evoluzione dell’urbanizzato: Valle Falsa e Grottaglie.	48
Fig. 2.12 – Evoluzione dell’urbanizzato: Stallone.	49
Fig. 2.13 – Evoluzione dell’urbanizzato: Campomaggiore.	49
Fig. 2.14 – Tavola di P.R.G. con trasposizione su base catastale (anno 2009) ed indicazione delle frazioni e località.	53
Fig. 2.15 – Localizzazione dei servizi: Coltodino.	61
Fig. 2.16 – Localizzazione dei Servizi: Borgo Quinzio e Corese Terra.	62
Fig. 2.17 – Localizzazione dei servizi: Prime Case.	62
Fig. 2.18 – Localizzazione dei servizi: Campomaggiore.	63
Fig. 2.19 – Localizzazione dei servizi: Canneto.	63
Fig. 2.20 – Localizzazione dei servizi: Fara Sabina e Montegrottone.	64
Fig. 2.21 – Localizzazione dei servizi: Talocci.	65
Fig. 2.22 – Localizzazione dei servizi: Farfa, Pomonte e Villaggio degli Ulivi.	65
Fig. 2.23 – Localizzazione dei servizi: Grottaglie e Valle Falsa.	66
Fig. 2.24 – Localizzazione dei servizi: Passo Corese.	67
Fig. 2.25 – Piano Regolatore Consortile: zonizzazione di progetto.	70
Fig. 3.1 – I triangoli delle convenienze (Rubeo, 2008, p. 9).	114

Fig. 4.1 – Individuazione dell'area di intervento su CTR–volo 2009 (rappr. 1:6.000).....	121
Fig. 5.1 – Inquadramento su PTP, Tav. E1 (scala 1:25.000).....	123
Fig. 5.2 – Inquadramento su PTP, Tav. E3 (scala 1:25.000).....	124
Fig. 5.3 – Inquadramento su PTPR, Tav. B (scala 1:10.000).....	125
Fig. 5.4 – Inquadramento su PTPR, Tav. A (scala 1:10.000).....	125
Fig. 5.5 – Inquadramento su PTPR, Tav. C (scala 1:10.000).....	126
Fig. 5.6 – Inquadramento su PTPG, Tav. 10 (scala 1:25.000).....	127
Fig. 5.7 – Inquadramento su zonizzazione di PRG, base CTR-volo 2009 (rappr. 1:6.000).....	128
Fig. 5.8 – Individuazione dell'area di intervento su immagine satellitare (google map).....	133
Fig. 5.9 – Classificazione sismica della Regione Lazio.....	134
Fig. 5.10 – Carta MOPS, con evidenziazione dell'area di intervento.....	136
Fig. 5.11 – Legenda carta MOPS.....	136
Fig. 5.12 – Accesso 1 da Via P. Borsellino.....	138
Fig. 5.13 – Accesso 2 da Via P. Borsellino.....	139
Fig. 5.14 – Accesso dalla S.R. 313.....	139
Fig. 5.15 – Vista da Nord.....	139
Fig. 5.16 – Comparti edificatori - inquadramento su base catastale e CTR, aggiornamento 2009 (rappr. 1:6.000).....	140
Fig. 6.1 – Andamento dei flussi di cassa attualizzati: Ipotesi I-scenario A.....	182
Fig. 6.2 – Andamento dei flussi di cassa attualizzati: Ipotesi II-scenario A.....	191
Fig. 6.3 – Andamento dei flussi di cassa attualizzati: Ipotesi II-scenario B.....	193
Fig. 6.4 – Andamento dei flussi di cassa attualizzati: Ipotesi III-scenario A.....	199
Fig. 6.5 – Andamento dei flussi di cassa attualizzati: Ipotesi III-scenario B.....	201
Fig. 6.6 – Andamento dei flussi di cassa attualizzati: Ipotesi IV-scenario B.....	209
Fig. 8.1 – Planimetria di progetto.....	217
Fig. 8.2 – Articolazione della superficie territoriale totale.....	219
Fig. 8.3 – Simulazione tridimensionale: vista dell'asse insediativo principale.....	224
Fig. 8.4 – Simulazione tridimensionale: vista notturna della piazza pubblica.....	224
Fig. A.1 – Risposta sismica locale.....	235
Fig. A.2 – Rappresentazione delle faglie sul territorio italiano.....	237
Fig. A.3 – Classificazione 1909.....	240
Fig. A.4 – Classificazione 1915.....	240
Fig. A.5 – Classificazione 1927.....	240
Fig. A.6 – Classificazione 1935.....	240
Fig. A.7 – Classificazione 1937.....	241
Fig. A.8 – Classificazione 1962.....	241
Fig. A.9 – Classificazione 1975.....	241
Fig. A.10 – Classificazione 1984.....	242
Fig. A.11 – Metodo di Cornell.....	242
Fig. A.12 – Classificazione 2003.....	242
Fig. A.13 – Classificazione 2006.....	243

Tab. 1.1 – Comuni campione.....	21
Tab. 1.2 – Popolazione residente.....	21
Tab. 1.3 – Densità abitativa.....	22
Tab. 1.4 – Popolazione residente per centri abitati, anno 2011.....	22
Tab. 1.5 – Popolazione straniera residente.....	23
Tab. 1.6 – Pendolari.....	23
Tab. 1.7 – Abitazioni.....	24
Tab. 1.8 – Abitazioni occupate/vuote.....	24
Tab. 1.9 – Edifici per epoca di costruzione.....	25
Tab. 1.10 – Superficie agricola e utilizzazione dei terreni.....	26
Tab. 1.11 – Frammentazione aziende agricole.....	26
Tab. 1.12 – Forma di conduzione aziende agricole.....	27
Tab. 1.13 – Informatizzazione dell'azienda agricola.....	27
Tab. 1.14 – Elenco settori e imprese attive, Fara in Sabina.....	30
Tab. 1.15 – Redditi Irpef Fara in Sabina.....	31
Tab. 1.16 – Quotazioni immobiliari zona B1.....	32
Tab. 1.17 – Quotazioni immobiliari zona D1.....	32
Tab. 1.18 – Quotazioni immobiliari zona R.....	32
Tab. 1.19 – VAM regione agraria 6 “Valle del Farfa”.....	33
Tab. 1.20 – Schema dei collegamenti stradali e infrastrutturali.....	35
Tab. 2.1 – Scheda riepilogativa P.R.G. Fara in Sabina.....	52
Tab. 2.2 – Piani Urbanistici Attuativi in conformità e/o in variante rispetto alle previsioni di P.R.G.....	55
Tab. 2.3 – Piani Urbanistici Attuativi di recupero dei nuclei abusivi.....	56
Tab. 2.4 – Piano di Zona ex Lege n. 167/62.....	56
Tab. 2.5 – Stato di attuazione dei vari PUA.....	57
Tab. 2.6 – Standard insediamenti residenziali (art. 3 D.M. 1444/68).....	58
Tab. 2.7 – Spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale (zone F).....	59
Tab. 2.8 – Verifica dei servizi: previsti e realizzati.....	60
Tab. 3.1 – Piani Attuativi tradizionali e Prograami Complessi a confronto.....	107
Tab. 5.1 – Dimensioni comparti edificatori.....	141
Tab. 5.2 – Quadro delle compatibilità tecnico-ambientali.....	142
Tab. 5.3 – Coefficienti di rivalutazione monetaria.....	153
Tab. 5.4 – variazioni medie annuali del saggio di attualizzazione.....	153
Tab. 5.5 – Costi unitari di edificazione delle funzioni private.....	154
Tab. 5.6 – Costi unitari delle opere di urbanizzazione primaria.....	155
Tab. 5.7 – Costi unitari delle opere di urbanizzazione secondaria.....	156
Tab. 5.8 – Valori medi di ricavo del mercato immobiliare.....	156
Tab. 5.9 – Esempio di cronoprogramma amministrativo di un P.I.I.....	159
Tab. 5.10 – Punti di forza e criticità di un P.I.I.....	160

Tab. 6.1 – Valori immobiliari di ricavo assunti.	168
Tab. 6.2 – Costi di realizzazione Centro Polisportivo.	171
Tab. 6.3 – Spese di gestione ordinaria del Centro Polisportivo.	172
Tab. 6.4 – Frequenza d’uso dei campi sportivi.....	173
Tab. 6.5 – Ricavi stimati affitto dei campi sportivi.....	173
Tab. 6.6 – Ricavi stimati palestra.	174
Tab. 6.7 – Ricavi stimati gestione Centro Polisportivo.	174
Tab. 6.8 – Dati generali Ipotesi I.	175
Tab. 6.9 – Calcolo standard urbanistici, aree residenziali: Ipotesi I.	175
Tab. 6.10 – Calcolo standard urbanistici, aree non residenziali: Ipotesi I.	175
Tab. 6.11 – Standard complessivi di progetto Ipotesi I.	176
Tab. 6.12 – Dotazione parcheggi privati Ipotesi I.	176
Tab. 6.13 – Dimensioni totali intervento Ipotesi I.	177
Tab. 6.14 – Determinazione valore dell’area, Ipotesi I.	178
Tab. 6.15 – Ipotesi I, quantità di intervento CPR 1.	179
Tab. 6.16 – Ipotesi I, quantità di intervento CPR 2.	180
Tab. 6.17 – Ipotesi I, quantità di intervento CPR 3.	181
Tab. 6.18 – Dati economico-finanziari di sintesi: Ipotesi I-scenario A.	182
Tab. 6.19 – Determinazione prezzo di riscatto immobili.	183
Tab. 6.20 – Dati economico-finanziari di sintesi: Ipotesi I-scenario B.	184
Tab. 6.21 – Andamento dei flussi di cassa attualizzati: Ipotesi I-scenario B.	184
Tab. 6.22 – Dati generali Ipotesi II.	185
Tab. 6.23 – Calcolo standard urbanistici, aree residenziali: Ipotesi II.	185
Tab. 6.24 – Calcolo standard urbanistici, aree non residenziali: Ipotesi II.	185
Tab. 6.25 – Standard complessivi di progetto Ipotesi II.	186
Tab. 6.26 – Dotazioni parcheggi privati Ipotesi II.	186
Tab. 6.27 – Dimensioni totali intervento ipotesi II.	187
Tab. 6.28 – Determinazione valore dell’area, Ipotesi II.	188
Tab. 6.29 – Ipotesi II, quantità di intervento CPR 1.	188
Tab. 6.30 – Ipotesi II, quantità di intervento CPR 2.	189
Tab. 6.31 – Ipotesi II, quantità di intervento CPR 3.	190
Tab. 6.32 – Dati economico-finanziari di sintesi: Ipotesi II-scenario A.	191
Tab. 6.33 – Dati economico-finanziari di sintesi: Ipotesi II-scenario B.	193
Tab. 6.34 – Dati generali Ipotesi III.	194
Tab. 6.35 – Dimensioni totali intervento Ipotesi III.	194
Tab. 6.36 – Determinazione valore dell’area, Ipotesi III.	195
Tab. 6.37 – Ipotesi III, quantità di intervento CPR 1.	196
Tab. 6.38 – Ipotesi III, quantità di intervento CPR 2.	197
Tab. 6.39 – Ipotesi III, quantità di intervento CPR 3.	198
Tab. 6.40 – Dati economico-finanziari di sintesi: Ipotesi III-scenario A.	199
Tab. 6.41 – Determinazione prezzo calmierato di riscatto immobili.....	200

Tab. 6.42 – Dati economico-finanziari di sintesi: Ipotesi III-scenario B.....	201
Tab. 6.43 – Dati generali Ipotesi IV.....	202
Tab. 6.44 – Dimensioni totali intervento Ipotesi IV.	202
Tab. 6.45 – Determinazione valore dell'area, Ipotesi IV.	203
Tab. 6.46 – Ipotesi IV, quantità di intervento CPR 1.	204
Tab. 6.47 – Ipotesi IV, quantità di intervento CPR 2.	205
Tab. 6.48 – Ipotesi IV, quantità di intervento CPR 3.	206
Tab. 6.49 – Dati economico-finanziari di sintesi: Ipotesi IV-scenario A.	207
Tab. 6.50 – Andamento dei flussi di cassa attualizzati: Ipotesi IV-scenario A.	207
Tab. 6.51 – Dati economico-finanziari di sintesi: Ipotesi IV-scenario B.	208
Tab. 6.52 – Dati economico-finanziari di sintesi dei casi studiati.	209
Tab. 8.1 – Dati quantitativi di piano.	217
Tab. 8.2 – Quantità di standard per aree residenziali.	218
Tab. 8.3 – Quantità di standard per aree non residenziali.	218
Tab. 8.4 – Verifica degli standard complessivi.	218
Tab. 8.5 – Comparti edificatori e dati di progetto.....	219
Tab. 8.6 – Definizione dei lotti fondiari privati.....	221
Tab. 8.7 – Disciplina edilizia e regole metaprogettuali.....	222
Tab. 9.1 – Obiettivi generali, sociali ed economici raggiunti.....	227

- Parte I -

- 1 – inquadramento territoriale
- 2 – analisi territoriale
- 3 – collegamenti: rete stradale e ferroviaria
- 4 – ambiti territoriali omogenei
- 5 – evoluzione storica urbanizzato
- 6 – il P.R.G.: zonizzazione
- 7 – ricognizione atti di pianificazione
- 8 – stato di attuazione
- 9 – attuale territorio urbanizzato
- 10 – analisi vincolistica

- Parte II -

- 11 – principali passaggi temporali e PPP

- Parte III -

- 12 – iter procedurale
- 13 – analisi tecniche: inquadramento generale
- 14 – analisi tecniche: MS1
- 15 – struttura urbana esistente
- 16 – tessuti urbani e aree trasformabili
- 17 – linee guida per l'assetto e lo sviluppo urbano
- 18 – dati economici di sintesi

- Parte IV -

- 19 – planimetria di progetto
- 20 – zonizzazione di progetto e verifica standard
- 21 – tavola della lottizzazione
- 22 – disciplina edilizia e regole per l'assetto
- 23 – simulazione tridimensionale

Il lavoro che appresso si illustrerà, dal titolo *“Studio di fattibilità per la riqualificazione urbana di Fara in Sabina attraverso procedure di partenariato pubblico-privato”*, è stato sviluppato nell’ambito dell’insegnamento di Progettazione Urbanistica ed ha per oggetto lo sviluppo di una proposta di intervento finalizzata alla riqualificazione ed allo sviluppo urbano del Comune di Fara in Sabina.

Sia la scelta dell’insegnamento che dello specifico tema affrontato non sono casuali. Infatti, l’idea di percorrere questa strada si è andata plasmando nel corso del tempo da quando, nel febbraio del 2013, ho iniziato una importante esperienza lavorativa proprio nel Settore *“Pianificazione ed Assetto del Territorio”* dello stesso Comune di Fara in Sabina. Questa mia attività, portata avanti contemporaneamente con gli studi universitari, oltre ad avermi personalmente arricchito e professionalmente formato mi ha progressivamente permesso di entrare in diretto contatto con il territorio della bassa Sabina, che fino ad allora era per me quasi sconosciuto. Tale esperienza lavorativa mi ha dato e mi sta tutt’ora dando l’opportunità di toccare con mano questioni realmente concrete riguardanti il tema della pianificazione urbanistica.

Proprio per queste ragioni, quando si è trattato di *“scegliere”* il tema da affrontare per il lavoro della Tesi di Laurea non ho avuto dubbi. La decisione è stata immediata. Sin dall’inizio ho avuto le idee chiare su quella che doveva essere l’attività da sviluppare, ovvero procedere con un approfondito studio del territorio per poter formulare una valida proposta di riqualificazione urbana.

Il lavoro così pensato è partito pertanto in maniera autonoma nel novembre del 2013, ma, nel corso della sua stesura si è andato poi calando ed allineando, acquisendo un taglio più specifico ed operativo, ad un intervenuto avviso pubblico promosso dalla stessa Amministrazione Comunale di Fara in Sabina – con la D.C.C. n. 17/2014 – avente ad oggetto *“Azioni di promozione per la formazione di Programmi Integrati di Intervento ex art. 16 della Legge n. 179/92 e della L.R. n. 22/97”*.

Per tale circostanza e per lo stesso tenore del tema da trattare si è ritenuto opportuno conferire al presente lavoro di Tesi una veste più operativa e concreta,

integrando lo specifico tema della progettazione urbanistica con ulteriori contenuti, sviluppando così un vero e proprio Studio di Fattibilità del progetto.

Pertanto, il “cuore” della Tesi è senz’altro rappresentato proprio dallo Studio di Fattibilità, che viene qui inteso come un approccio metodologico innovativo al tema della trasformazione del territorio e della realizzazione di interventi complessi ed attraverso il quale, proprio per i temi trattati ed approfonditi, è stato possibile conferire alla Tesi un forte carattere multidisciplinare. Infatti, gli argomenti affrontati hanno riguardato diversi ambiti di studio, che in maniera riepilogativa possono essere così sintetizzati:

- specifiche analisi sul territorio ed urbanistiche, condotte attraverso la consultazione di documentazioni, dati ufficiali e diretti sopralluoghi sulle aree oggetto di studio, con conseguente elaborazione su piattaforma GIS delle informazioni raccolte, la quale ha consentito la strutturazione di un “piccolo” Sistema Informativo Territoriale comunale attraverso il software OpenSource **QGIS**;
- disamina critica della normativa urbanistica italiana e regionale con particolare riferimento agli strumenti di partenariato pubblico-privato;
- elaborazione di uno Studio di Fattibilità strutturato secondo quattro tematiche valutative: tecnico-ambientale, socio-economica, giuridico-amministrativa ed economico-finanziaria, le quali messe a sistema hanno portato alla individuazione del cosiddetto “scenario ottimale” di intervento. Si rende necessario precisare che, nel corso dell’esame delle varie tematiche del processo di fattibilità, particolare attenzione è stata riservata alla valutazione economica del progetto, attraverso la quale è stato possibile valutare effettivamente il campo di sostenibilità economica dell’intervento predisponendo piani economico-finanziari basati su specifiche analisi costi/ricavi;
- sviluppo della proposta di intervento attraverso la predisposizione di specifiche tavole progettuali.

Data la notevole quantità di dati trattati, la buona riuscita del presente lavoro è stata possibile grazie anche alla collaborazione mostrata dagli Enti coinvolti; in particolare: il Comune di Fara in Sabina, la Provincia di Rieti e l'Agencia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

È stata dura ma ne è valsa la pena.

Andrea Valenzi

Al fine di una migliore comprensione di quanto elaborato, il presente lavoro di Tesi è stato strutturato secondo quattro Parti generali, corredate da ventitré tavole progettuali.

La **Prima**, denominata “*Analisi Territoriale e Urbanistica*”, apre l’iniziale fase di studio basata sul reperimento di informazioni, dati statistici, cartografie ed altro materiale necessario per costruire un quadro conoscitivo generale del sito, sia dal punto di vista territoriale che urbanistico. Le principali fonti da cui si è attinto sono rappresentate in primo luogo dagli archivi storici comunali e dall’archivio degli atti della pianificazione comunale.

Il capitolo 1 riguarda l’inquadramento territoriale, e l’elaborazione di una serie di dati socio-economici utili per comprendere la dinamica insediativa in atto sul territorio oggetto di studio. I dati statistici elaborati sono principalmente quelli relativi all’ultimo censimento Istat del 2011, integrati, ove possibile, anche con dati forniti dall’anagrafe comunale e dal Centro per l’Impiego della Provincia di Rieti.

L’analisi urbanistica, sviluppata invece nel successivo capitolo 2, è stata eseguita dapprima a scala comunale ed in secondo luogo conducendo analisi più dettagliate a livello delle singole frazioni. Attraverso tale analisi è stato possibile eseguire una ricognizione di tutti gli atti di pianificazione comunale e di valutare inoltre il loro effettivo stato di attuazione. Sempre in questo capitolo si è studiato inoltre il livello di correlazione tra la strumentazione urbanistica comunale e gli atti di pianificazione sovracomunale e di area vasta, con il fine di individuare possibili criticità per un futuro sviluppo urbano.

L’obiettivo di questa prima parte dello studio è dunque quello di giungere ad un sufficiente livello di conoscenza dello stato dei luoghi, senza il quale non sarebbe possibile formulare valide proposte di riqualificazione e sviluppo urbano.

Le indagini e le analisi svolte in questa prima parte del lavoro hanno consentito la realizzazione, attraverso il software OpenSource QGIS, di un “piccolo” Sistema Informativo Territoriale comunale. La cartografia di base utilizzata per le elaborazioni è

costituita principalmente dalla CTR in scala 1:5.000 (restituzione da aerofotogrammetrie acquisite nel 2005 dalla Regione Lazio), elementi nn. 356162 - 357131 - 357132 - 357133

357134 - 365041 - 365042 - 366011 - 366012 - 366013 - 366014 - 366024. Lo sviluppo delle analisi è avvenuto attraverso la creazione di opportuni tematismi vettoriali (shapefiles) per la rappresentazione degli specifici dati di interesse (ad es. zone omogenee di piano regolatore, vincoli paesaggistici, etc.). Il sistema di riferimento utilizzato per il progetto è: UTM ED50 33N (codice EPSG: 23033). Alcune carte sono state invece trasposte su base catastale fornita dall'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) ed aggiornata al 2009. La cartografia catastale è stata riproiettata nello stesso sistema di riferimento utilizzato per il progetto attraverso il software CXFTToShape+™.

La **Seconda** parte del lavoro denominata "*Modalità di attuazione di un'ipotesi di riqualificazione e sviluppo urbano*", è finalizzata all'analisi critica delle principali norme in materia urbanistica e, in un certo senso, sintetizza quelle che sono le modalità che la normativa offre per dare concreta attuazione ad un'ipotesi di riqualificazione urbana.

Nel capitolo 3 viene esaminata in maniera generale la normativa italiana in materia urbanistica. In tale analisi si sono richiamate in un primo momento le principali norme che a tutt'oggi costituiscono il quadro di riferimento generale, e successivamente particolare considerazione è stata riservata ai cosiddetti strumenti innovativi genericamente denominati "Programmi Complessi", i quali, introdotti negli anni '90, tracciano un modello basilare che rappresenta l'avvio di un processo di partnership pubblico-private per lo sviluppo urbano, caratterizzate dal coinvolgimento di risorse private (economiche, manageriali, imprenditoriali, gestionali) nella sfera pubblica.

Uno specifico approfondimento è stato condotto per lo studio dei Programmi Integrati di Intervento (L. 179/92), dapprima in senso generale richiamando la norma italiana ed in secondo luogo con rimando alla specifica dottrina regionale del Lazio (L.R. 22/97).

Tale studio ha permesso di mettere in evidenza le principali differenze tra l'urbanistica ordinaria e l'urbanistica partecipata, figlia delle più recenti procedure di partenariato pubblico-privato.

La Parte **Terza** intitolata “*Studio di fattibilità per la riqualificazione urbana di Fara in Sabina*”, contestualizza ed elabora ulteriormente le analisi precedentemente svolte, con l’obiettivo di giungere alla definizione di alcune possibili alternative di intervento (alternative di scenario) per la riqualificazione e lo sviluppo urbano di Fara in Sabina.

Lo Studio di Fattibilità rappresenta uno strumento che, organizzato in forma di processo, consente effettivamente di verificare in maniera preventiva molti degli elementi di sostenibilità del progetto e, soprattutto, permette di tararlo sulle effettive condizioni del contesto.

Tale strumento assume pertanto un ruolo centrale nel processo di costruzione di una proposta di intervento, in quanto consente di valutare e ponderare tutte le scelte di assetto in ordine a specifiche tematiche (tecniche, economiche, finanziarie, sociali, attuative) ed individuandone gli elementi di rischio.

Nel capitolo 4, in forza del quadro conoscitivo generale tracciato nella Parte I, viene individuata e circoscritta l’area sulla quale formulare la proposta di riqualificazione e sviluppo urbano.

Nel capitolo 5 vengono sviluppate le analisi e valutazioni di dettaglio relative all’area individuata. La valutazione tecnica degli interventi consente di delineare le caratteristiche dimensionali essenziali e le eventuali problematiche urbanistiche e costruttive. La valutazione economico-finanziaria è finalizzata a comprendere l’effettiva sostenibilità economica dell’intervento. L’analisi della componente socio-economica consente la verifica di compatibilità dell’intervento con il sistema e gli interessi locali e con le caratteristiche del territorio. Infine, considerata la varietà degli strumenti giuridici per avviare trasformazioni urbane, lo Studio di Fattibilità mira anche ad individuare la modalità attuativa più coerente con gli obiettivi del progetto.

Il sesto capitolo è invece interamente dedicato al processo della valutazione economica del progetto, il quale, dopo alcune prime assunzioni in ordine ai criteri valutativi adottati e al valore oggetto di negoziato per la contrattazione dei diritti urbanistici, vede la definizione di quattro diverse “ipotesi attuative” ognuna strutturata secondo due scenari possibili. Per ogni scenario definito è stato redatto un apposito piano economico-finanziario necessario per valutare l’effettiva sostenibilità economica del progetto da parte del soggetto promotore.

Con il capitolo 7 si conclude lo Studio di Fattibilità con l'individuazione dello "scenario ottimale" per caratteristiche tecniche, sociali ed economiche, sulla base del quale verrà successivamente redatto il progetto urbanistico vero e proprio.

Secondo l'approccio qui adottato, lo Studio di Fattibilità assume dunque tre diverse valenze:

- è uno strumento di supporto alle decisioni;
- è uno strumento per la costruzione delle condizioni di sostenibilità di un progetto complesso;
- è uno strumento di programmazione e pianificazione per la gestione del processo attuativo del progetto.

La **Quarta** ed ultima parte del lavoro vede finalmente l'elaborazione della *proposta di intervento* vera e propria, individuata questa e sviluppata in funzione delle analisi eseguite. La proposta in questione è stata, per quanto possibile, sviluppata in risposta ad uno specifico avviso pubblico promosso dal Comune di Fara in Sabina, D.C.C. n. 17/2014, ed avente lo scopo di avviare un processo di formazione di proposte di programmi integrati di intervento, finalizzati al riequilibrio ed alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio comunale.

L'elaborazione della proposta è avvenuta seguendo il criterio "dal progetto alla regola", ovvero determinando dapprima l'assetto urbano di nuovo impianto, rappresentato da una planimetria generale, e da questo definendo la disciplina edilizia e stabilendo una serie di le regole progettuali, necessarie per garantire un certo livello di qualità urbana.