



## Seduta del Consiglio Comunale

Deliberazione n° 30/2013 del 20/06/2013

**Oggetto :** CHIARIMENTI E MODALITA' OPERATIVE DELLE VIGENTE N.T.A. DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DI COMPENSORI DI PRG «R10 GIONCHETTO» E «R11 PANTANACCIO»

L'anno duemilatredici il giorno venti del mese di Giugno in LATINA nella Sede Comunale,

### Il Consiglio

1	DI GIORGI GIOVANNI	P	18	CIRILLI FABIO	A
2	CALANDRINI NICOLA	P	19	ANZALONE MAURO	P
3	TIERO RAIMONDO	P	20	FUOCO MARCO	P
4	MALVASO VINCENZO	P	21	DE MARCHIS GIORGIO	A
5	DI MATTEO IVANO	A	22	PORCARI FABRIZIO	P
6	NASSO MICHELE	P	23	MANSUTTI MAURIZIO	P
7	TRIPODI ORLANDO ANGELO	A	24	ZULIANI NICOLETTA	P
8	PALOMBO ANDREA	A	25	MATTIOLI FABRIZIO	P
9	CALVI ALESSANDRO	A	26	SARUBBO OMAR	P
10	IALONGO GIORGIO	P	27	CARNEVALE ARISTIDE	P
11	FURLANETTO FAUSTO	A	28	COZZOLINO ALESSANDRO	P
12	CATANI ALESSANDRO	P	29	DE AMICIS ENZO	P
13	BRUNI CESARE	P	30	FIORAVANTE MARCO	P
14	RIPEPI MARCELLO	P	31	BRACCHI LUCA	P
15	LODI ROBERTO	P	32	PATARINI MAURIZIO	A
16	TONTINI FABIO	P	33	CHIARATO GIOVANNI	P
17	LUCANTONIO CORRADO	P			

Presiede CALANDRINI NICOLA  
Assiste AVV. PASQUALE RUSSO

**COPIA CONFORME**



Delibera n. 30 del 20/06/2013  
Prima convocazione – ore 9,00  
Consiglieri presenti n. 25 – assenti n. 8

O M I S S I S

OGGETTO: CHIARIMENTI E MODALITA' OPERATIVE DELLE VIGENTI N.T.A. DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DI COMPENSORI DI PRG " R 10 GIONCHETTO" E " R 11 PANTANACCIO".

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (art.97, comma 4, lett. a), del D.lgs. n.,267/2000 il Segretario Generale: Avv. Pasquale Russo.

Sono presenti gli Assessori Comunali: Giuseppe Di Rubbo, Orazio Campo, Gianluca Di Cocco, Marilena Sovrani, Rosario Cecere e Marco Picca.

Il Presidente del Consiglio, Nicola Calandrini, constatato che gli intervenuti sono in numero legale per la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Il Presidente del Consiglio, Nicola Calandrini, introduce il Primo Punto all'Ordine del Giorno avente per oggetto: "chiarimenti e modalità operative delle vigenti N.T.A. del piano particolareggiato di esecuzione di compensori di PRG "R10 Gionchetto" e "R11 Pantanaccio".

*Alle ore 10,30 entrano i Consiglieri Comunali Cirilli, Palombo e Furlanetto.*

Relaziona l'Assessore all'Urbanistica dott. Giuseppe Di Rubbo.

Prendono la parola diversi Consiglieri (i cui interventi sono riportati integralmente nel verbale originale in stenotipia): Bracchi, Mansutti, Cirilli;

*Alle ore 10,40 si alternano alla Presidenza il Vice-Presidente del Consiglio Cesare Bruni al Presidente del Consiglio Nicola Calandrini.*

Proseguono gli interventi, prendono la parola diversi Consiglieri (i cui interventi sono riportati integralmente nel verbale originale in stenotipia): Mansutti (per fatto personale), Fioravante, Zuliani (la quale chiede una sospensione della seduta)

Il Vice-Presidente del Consiglio, Cesare Bruni, riferisce ai presenti che porrà in votazione la richiesta di sospensione dei lavori subito dopo la replica da parte dell'Assessore così da avere tutti gli elementi necessari per poter procedere con i lavori.

Replica l'Assessore all'Urbanistica Dott. Giuseppe Di Rubbo.

Per quanto sopra il Vice-Presidente del Consiglio, Cesare Bruni, pone a votazione con il sistema della forma palese per alzata di mano la proposta di sospensione della seduta avanzata dal Consigliere Nicoletta Zuliani.

A seguito dei movimenti verificatisi in aula, sono presenti n.28 Consiglieri, ed assenti n.05 Consiglieri: Di Matteo, Tripodi, Calvi, De Marchis e Patarini.

L'esito della votazione, accertato e proclamato dal Vice-Presidente del Consiglio, Cesare Bruni, è il seguente:

Presenti	n.28	(Di Giorgi, Calandrini, Tiero, Malvaso, Nasso, Palombo, Ialongo, Furlanetto, Catani, Bruni, Ripepi, Lodi, Tontini, Lucantonio, Cirilli, Anzalone, Fuoco, Porcari, Mansutti, Zuliani, Mattioli, Sarubbo, Carnevale, Cozzolino, De Amicis, Fioravante, Bracchi, Chiarato)
Assenti	n.05	(Di Matteo, Tripodi, Calvi, De Marchis, Patarini)
Favorevoli	n.28	(Di Giorgi, Calandrini, Tiero, Malvaso, Nasso, Palombo, Ialongo, Furlanetto, Catani, Bruni, Ripepi, Lodi, Tontini, Lucantonio, Cirilli, Anzalone, Fuoco, Porcari, Mansutti, Zuliani, Mattioli, Sarubbo, Carnevale, Cozzolino, De Amicis, Fioravante, Bracchi,



Chiarato)

Il Vice-Presidente del Consiglio, Cesare Bruni, preso atto del risultato della votazione, proclama **approvata** all'unanimità ufficialmente, la suesposta proposta di sospensione della seduta odierna, sono le ore 11,15.

Alle ore 11,50 riprendono i lavori del Consiglio Comunale con l'appello nominale dei Consiglieri in carica, da parte del Vice-Presidente del Consiglio, Cesare Bruni:

Presenti n.22 (Di Giorgi, Calandrini, Tiero, Malvaso, Nasso, Ialongo, Furlanetto, Bruni, Lodi, Tontini, Lucantonio, Cirilli, Anzalone, Porcari, Mansutti, Zuliani, Mattioli, Sarubbo, Carnevale, Cozzolino, De Amicis, Bracchi) - Assenti n.11 (Di Matteo, Tripodi, Palombo, Calvi, Catani, Ripepi, Fuoco, De Marchis, Fioravante, Patarini, Chiarato).

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (art.97, comma 4, lett. a), del D.lgs. n.,267/2000 il Segretario Generale: Avv. Pasquale Russo.

Sono presenti gli Assessori Comunali: Giuseppe Di Rubbo, Orazio Campo, Gianluca Di Cocco e Rosario Cecere.

Il Vice-Presidente del Consiglio, Cesare Bruni, constatato che gli intervenuti sono in numero legale per la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Il Vice-Presidente del Consiglio, Cesare Bruni, riprende i lavori da dove ci si era interrotti Primo Punto all'Ordine del Giorno avente per oggetto: "chiarimenti e modalità operative delle vigenti N.T.A. del piano particolareggiato di esecuzione di comprensori di PRG "R10 Gionchetto" e "R11 Pantanaccio".

*Alle ore 11,55 esce il Consigliere Comunale Maurizio Mansutti.*

Prendono la parola, per dichiarazione di voto, diversi Consiglieri (i cui interventi sono riportati integralmente nel verbale originale in stenotipia): Porcari, Tiero (il quale chiede che la votazione si faccia per appello nominale).

Il Vice-Presidente del Consiglio, Cesare Bruni, preso atto che non ci sono altre richieste di intervento da parte dei Consiglieri Comunali, pone a votazione, con il sistema della forma palese per chiamata nominativa la proposta di deliberazione vista ed esaminata avente per oggetto: "chiarimenti e modalità operative delle vigenti N.T.A. del piano particolareggiato di esecuzione di comprensori di PRG "R10 Gionchetto" e "R11 Pantanaccio".

## **Il Consiglio Comunale**

- Vista la proposta relativa alla presente deliberazione;
- Visto il parere favorevole del Dirigente Arch. Ventura Monti, del Servizio Urbanistica, circa la regolarità tecnica (art. 49 – D.Lgs n.267/2000);

### **Premesso che:**

con Deliberazione C.C. n. 73 del 26/09/07 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Esecuzione dei Comprensori di PRG "R10 Gionchetto" e "R11 Pantanaccio";

con Deliberazione G.M. n. 120 del 07/03/08 è stato approvato lo schema di Convenzione per l'esecuzione dei criteri perequativi afferenti l'attuazione delle previsioni urbanistiche del P.P.E. "Gionchetto" R/10 e "Pantanaccio" R/11, così come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del menzionato Piano; il menzionato P.P.E. individua, ai fini dell'edificabilità, aree destinate a "completamento", distinguendole tra aree già edificate e aree di nuova edificazione, nonché aree di "espansione", suddivise in comparti (zone libere da edificazione sulle quali si collocano i nuovi edifici, la nuova viabilità ed i nuovi servizi);

### **Considerato che:**

su tutta l'area all'interno dei perimetri dei Quartieri "Gionchetto" e "Pantanaccio" si applica un indice di fabbricabilità territoriale di 0,70 mc/mq;

nelle zone con destinazione urbanistica "completamento" l'indice fondiario applicabile sull'area di effettiva proprietà è pari a 0,70 mc/mq., con l'eventuale cessione gratuita al Comune di Latina da parte dell'interessato delle aree con destinazione pubblica sulle quali si applicherà lo stesso indice di 0,70 mc/mq.;

nelle aree di "espansione" suddivise in comparti l'indice comprensoriale applicabile all'interno del comparto è pari a 0,70 mc/mq e l'attività edilizia avverrà previa cessione gratuita da parte dell'interessato delle aree con destinazione pubblica al Comune di Latina;

**Rilevato che:**

l'art. 4.1 denominato "Meccanismi attuativi dei comparti", comma 6, delle N.T.A. del P.P.E. R10 – R11 prevede che: *"All'interno dei singoli lotti, nei limiti suddetti, è possibile insediare volumetria derivante dalla perequazione di aree residuali ricadenti fuori dal comparto, di proprietà dei richiedenti il permesso di costruire, comunque all'interno della perimetrazione del piano particolareggiato"*;

l'art. 4.5 denominato "Verde privato", delle menzionate norme prevede che *"Come per le altre aree rientranti all'interno dei comparti, la cessione all'Amministrazione Comunale di queste da diritto all'acquisizione di volumetria edificabile pari a 0,7 mc/mq da realizzarsi concretamente secondo le procedure suddette"*;

**Ritenuto** opportuno ai fini di una corretta applicazione delle suddette norme e di una più agevole attuazione delle previsioni del P.P.E., apportare alcuni chiarimenti alle sopra citate norme, con particolare riferimento al concetto di "aree residuali" e alla destinazione urbanistica che le stesse acquisiranno dopo essere state svuotate della volumetria edificatoria di loro spettanza;

**Atteso che:**

con il termine "aree residuali" si indicano particelle catastali di proprietà privata poste anche al di fuori del comparto edificatorio, che per dimensioni e/o forma, non sono utilizzabili a scopo edificatorio, pur essendo suscettibili di edificazione;

le suddette aree a seguito del trasferimento dei diritti edificatori, qualora destinate a "standards" verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, qualora destinate a zona di "completamento", verranno ugualmente cedute gratuitamente ed in via definitiva all'Amministrazione Comunale e verranno utilizzate a "verde privato (orto sociale)";

i diritti edificatori scaturenti da tali aree potranno essere realizzati - previa cessione gratuita ed in via definitiva all'Amministrazione Comunale delle stesse - sul lotto edificabile di proprietà privata del cedente;

**Considerato** tra l'altro che, in data 20/02/13 è stato siglato un Protocollo d'Intesa tra il Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali (MIPAAF), l'Associazione Nazionale Comuni Italiani (ANCI) e l'Associazione Nazionale per la tutela del patrimonio storico, artistico, naturale della nazione (ITALIA NOSTRA), riconoscendo l'elevata valenza sociale ed urbanistica degli orti urbani, avviando una campagna di diffusione di attività agricole in aree urbane e periurbane su tutto il territorio nazionale, favorendo lo sviluppo di attività per la creazione di orti urbani impegnando terreni agricoli inutilizzabili, aree industriali dismesse, terreni adibiti a verde pubblico ed ogni altra superficie assimilabile;

**Considerato** inoltre che l'utilizzo a scopo sociale delle aree residuali consentirà all'Amministrazione Comunale, di consolidare anche nel Comune di Latina un fenomeno sociale già radicato in diverse importanti città d'Italia e dell'Europa, che riesce sostanzialmente ad unire l'utile all'amenità, conciliando iniziative sociali e ricreative alle incombenze del decoro urbano, divenuto una costante emergenza in ogni città, tali da rappresentare un funzionale strumento di rigenerazione urbana;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Consiliare Permanente "Urbanistica ed Arredo Urbano" in data 28/03/13 nel verbale n. 81, con la seguente prescrizione: "Che la Delibera di Consiglio Comunale in questione segua le procedure delle varianti di competenza del Consiglio Comunale, ovvero sia pubblicata per giorni 30 e fino a 30 giorni dopo la scadenza del periodo predetto si potranno presentare presso la Segreteria Generale del Comune di Latina le osservazioni, ovvero i proprietari di immobili od altri aventi un interesse legittimo da tutelare potranno presentare anche opposizioni, entrambe redatte su compoetente carta bollata";

Considerato che ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/13 in materia di trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio, le pubbliche amministrazioni pubblicano, tempestivamente prima che siano portati all'approvazione, sul sito istituzionale gli atti di governo del territorio tra i quali gli strumenti urbanistici di attuazione e le sue varianti e che detta pubblicazione è avvenuta in data 22/05/13;  
Tutto quanto sopra premesso

**DELIBERA**

Per le motivazioni descritte in premessa che si intendono qui integralmente riportate e trascritte, ai fini di una più agevole attuazione delle previsioni del P.P.E. R10 "Gionchetto" – R11 "Pantanaccio", ed in particolare di una corretta applicazione dell'art. 4.1 denominato "Meccanismi attuativi dei comparti", comma 6, delle N.T.A. del menzionato P.P.E., e dell'art. 4.5 denominato "Verde privato", di precisare che all'interno dei singoli lotti, *in aggiunta alla volumetria minima insediabile comunque derivante da aree interne al comparto, nel rispetto dei limiti inderogabili di altezza e distacchi* individuati dal Piano Particolareggiato, è possibile insediare una volumetria aggiuntiva derivante dalla perequazione di aree residuali ricadenti all'interno del comparto o dei comparti, di proprietà dei richiedenti del



permesso di costruire, posti comunque all'interno della perimetrazione del piano particolareggiato nell'ambito del quale avviene il trasferimento di volumetria.

Di precisare che:

Con il termine "aree residuali" si intendono particelle catastali di proprietà privata, catastalmente individuate alla data di approvazione del piano, poste anche al di fuori del comparto edificatorio che per dimensioni e/o forma non sono utilizzabili a scopo edificatorio, pur essendo suscettibili di edificazione.

Tali aree residuali, esautorate della volumetria residenziale, se destinate a "standards" verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, se destinate a zona di "completamento", saranno ugualmente cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale e verranno utilizzate a "verde privato (orto sociale)".

I diritti edificatori scaturenti da tali aree potranno essere realizzati - previa cessione gratuita ed in via definitiva all'Amministrazione Comunale delle stesse - sul lotto edificabile di proprietà privata del cedente.

Di precisare altresì che i volumi minimi previsti nell'ambito dei singoli comparti, potrà essere aumentato del 10% per consentire i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificazione del comparto stesso. Tale volumetria potrà essere ulteriormente incrementata per consentire il trasferimento di diritti edificatori derivanti dal c.d. "lotti residui" posti anche al di fuori del comparto, e comunque nel rispetto dei limiti inderogabili di altezza e distanze dai confini previsti dai PPE R/10 - R/11.

Di integrare lo schema di Convenzione per l'esecuzione dei criteri perequativi afferenti l'attuazione delle previsioni urbanistiche del P.P.E. "Gionchetto" R/10 e "Pantanaccio" R/11 approvato con Deliberazione G.M. n. 120 del 07/03/08 con il seguente articolo....

**Articolo ... - Cessione definitiva al Comune di Latina delle aree "residuali" di proprietà del/dei Sig./Soc. .... poste anche al di fuori del comparto edificatorio suscettibili di edificazione.**

"I/II Sig./Soc. .... cede gratuitamente ed in via definitiva al Comune di Latina che, come sopra rappresentato, accetta la seguente area sita nel Comune di Latina, individuata dal PPE come suscettibile di edificazione e facente parte del lotto ..... e precisamente:

l'apezzamento di terreno della superficie di mq. .... (METRI QUADRATI .....), confinante con ..... censito dall'Agenzia del Territorio di Latina, al Foglio ....., particella.....:

di are ..... R.D. € ..... R.A. € .....

Il suddetto terreno meglio risulta in colore ..... nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "...";

Tale area della superficie complessiva di mq. .... (metri quadrati .....) in base al PPE da diritto ad edificare volumetria in ragione di mc. .... (metri cubi ...) e la stessa verrà realizzata sul lotto edificabile di proprietà privata del cedente.

L'area esautorata della volumetria residenziale, se destinate a "standards" verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, se destinate a zona di "completamento", saranno come anzidetto ugualmente cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale e verranno utilizzate a "verde privato (orto sociale)".

I/II Sig./Soc. cedente ai sensi e per gli effetti di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 30 del DPR 380/01 e del DL 551/94 presenta il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Latina in data ... prot. .... Che si allega al presente atto sotto la lettera "..." e dichiara che relativamente al terreno in oggetto ricadente nel PPE R/10 -R/11 del suddetto Comune non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici".

Di sottolineare inoltre che tali chiarimenti consentiranno di uniformare e superare difficoltà interpretative all'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione garantendo nel contempo omogeneità di comportamento, al fine di gestire con la massima trasparenza ed efficacia l'attuazione delle previsioni urbanistiche del P.P.E.

Di precisare che le modalità di gestione degli orti sociali sulle aree che diverranno di proprietà comunale verranno disciplinate con apposito Regolamento in corso di approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale;

Di sottolineare che la suddetta interpretazione non comporta alcuna modifica sostanziale al piano stesso, e consentirà, oltre che ad avvicinare i cittadini alla realtà agricola valorizzando le produzioni e le essenze ortive tradizionali locali, stimolando al contempo la coesione sociale, di riqualificare aree dismesse e terreni inutilizzati, mitigando situazioni di marginalità e degrado e migliorando il paesaggio urbano;

Di precisare pertanto che la norma in oggetto, pur non costituendo variante sostanziale a un piano attuativo di cui all'art. 1 LR 36/87 e s.m.i. e rientrando pertanto ai sensi del successivo art. 1 bis nella competenza della Giunta Comunale, comportando acquisizione al patrimonio comunale di aree private, il presente atto viene sottoposto alla competenza del Consiglio Comunale, demandando agli Uffici tutti gli adempimenti successivi;

A seguito dei movimenti verificatisi in aula, sono presenti n.21 Consiglieri, ed assenti n.12 Consiglieri: Di Matteo, Tripodi, Palombo, Calvi, Catani, Ripepi, Fuoco, De Marchis, Mansutti, Fioravante, Patarini e, Chiarato.

Deliberazione di Consiglio N° 30/2013

Pag. di 7



L'esito della votazione, accertato e proclamato dal Vice-Presidente del Consiglio Cesare Bruni, è il seguente:

Presenti	n.21	(Di Giorgi, Calandrini, Tiero, Malvaso, Nasso, Ialongo, Furlanetto, Bruni, Lodi, Tontini, Lucantonio, Cirilli, Anzalone, Porcari, Zuliani, Mattioli, Sarubbo, Carnevale, Cozzolino, De Amicis, Bracchi)
Assenti	n.12	(Di Matteo, Tripodi, Palombo, Calvi, Catani, Ripepi, Fuoco, De Marchis, Mansutti, Fioravante, Patarini, Chiarato)
Favorevoli	n.21	(Di Giorgi, Calandrini, Tiero, Malvaso, Nasso, Ialongo, Furlanetto, Bruni, Lodi, Tontini, Lucantonio, Cirilli, Anzalone, Porcari, Zuliani, Mattioli, Sarubbo, Carnevale, Cozzolino, De Amicis, Bracchi)

Il Vice-Presidente del Consiglio, Cesare Bruni, preso atto del risultato della votazione, proclama **approvata** all'unanimità ufficialmente, integralmente la su estesa **proposta** di deliberazione.

Il Vice-Presidente del Consiglio, Cesare Bruni, pone a votazione l'**Immediata Esecutività** della proposta di che trattasi la quale viene **approvata** all'unanimità dei presenti.

Del che si è redatto il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto

OMISSIS

Firmato come all'originale

Il **Presidente**  
Nicola Calandrini

Il **Segretario Generale**  
Pasquale Russo

Il **Vice-Presidente**  
Cesare Bruni

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio in data odierna e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Latina, li 05/07/2013

Il **Funzionario Responsabile**  
dell'Ufficio Delibere  
f.to Colaiuta



**SETTORE AFFARI GENERALI ED ISTITUZIONALI**  
**COLLAZIONE, RISCONTRI E CONFORMITA'**

- Collazione ed altri adempimenti sono stati effettuati anche con riferimento alla proposta e relativa istruttoria.
- N° \_\_\_\_\_ Allegati. Pronto per le firme.
- E' copia conforme all'originale

Dalla Residenza Municipale.

l'Operatrice

\_\_\_\_\_

Il Funzionario Incaricato  
Responsabile dell'Ufficio

\_\_\_\_\_



Mod DC. Nov00