



**COMUNE DI LATINA**  
**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE**  
**"TRASPARENZA"**

**VERBALE N. 33 DEL 19 DICEMBRE 2014**

L'anno duemilaquattordici, il giorno 19 del mese di DICEMBRE, alle ore 11.00 presso la sala commissioni dell'Ufficio di Presidenza del Consiglio di questo Ente, si è riunita, regolarmente convocata, la Commissione Consiliare Permanente "Trasparenza" per la discussione del seguente O.d.G.:

1. approvazione verbali;
2. permesso di costruire n.31/EP del 21/10/2014. analisi e verifica documenti e procedure. Punto richiesto dai cons. Porcari e De Marchis;
3. parere del Segretario Generale su affidamenti diretti per la manutenzione verde pubblico;
4. lettera al Presidente del Consiglio e segretario Generale su adempimenti consiglieri e assessori previsti dal D.Lgs. 33/12 e 39/13;
5. varie ed eventuali.

alle h. 11.30 presenti Furlanetto, Sarubbo, Anzalone, Porcari, Bracchi, Lucantonio e Lodi  
alle h. 11.36 arrivano De Marchis, Fioravante e Fragiotta

Presiede la seduta il Presidente Omar Sarubbo. Svolge le funzioni di Segretario verbalizzante il Sig. Rosario Romano, Istruttore Amministrativo del Comune di Latina.

Alle h. 11.30 il Presidente procede all'appello nominale dei commissari:

commissari	presente	assente	Sostituito da
Omar Sarubbo	X		
Giorgio Ialongo		X	Mauro Anzalone
Paolo Fragiotta	X		
Giuseppe Coluzzi		X	Fausto Furlanetto
Luca Bracchi	X		
Roberto Lodi	X		
Corrado Lucantonio	X		
Alessandro Catani		X	
Giorgio De Marchis	X		
Marco Fioravante	X		
Andrea Palombo		X	

Presenti 9 commissari

**IL PRESIDENTE**, preso atto che è stato raggiunto il numero legale per la validità della riunione, apre la seduta alle h. 11.36.

Spiega la motivazione del 2° punto all'O.d.G. aggiunto successivamente alla convocazione.

**DI MATTEO** entra alle h. 11.38 in sostituzione di Catani

**Presenti 10 commissari**

**IL PRESIDENTE** passa ai commissari il verbale n. 29/2014 da approvare.

**DI MATTEO** esce alle h. 11.40

**Presenti 9 commissari**

**IL DIRIGENTE ARCH. VENTURA MONTI** entra alle h.11.40

**IL PRESIDENTE** non ravvisando alcun intervento in opposizione all'approvazione del verbale, **dichiara approvato il verbale n. 29 del 27/11/2014** con l'astensione dei commissari non presenti alla seduta a cui il verbale si riferisce.

Passa al punto 2 dell'O.d.G..

Introduce dicendo che la notizia è sulla stampa da diversi giorni e probabilmente tutti ne hanno sentito parlare. Gli è arrivata la richiesta da parte dei consiglieri Porcari e De Marchis di procedere ad una verifica dei documenti e delle procedure perciò ha invitato il dirigente. Fa presente che seppur convocato solo l'altro ieri il Dirigente Monti è oggi presente e si può discutere il punto.

**DE MARCHIS** premette che non è che per ogni autorizzazione a costruire si vogliono vedere le carte. Questa richiesta nasce dall'esigenza di verificare una situazione esclusivamente amministrativa e infatti è stato convocato il dirigente. Se è arrivata in commissione trasparenza è perché si è trovata al centro di una vicenda mediatica da diversi giorni. La richiesta si riferisce al lotto di via Quarto che nella sua ultima revisione del Piano Particolareggiato da verde è diventato edificabile. Ritiene discutibile la scelta. Tale revisione è passata direttamente in Giunta e non nella sede competente. Secondo lui è stata operata una forzatura lasciando in secondo piano la trasparenza. Come P.D. chiedono che l'Amministrazione sospenda temporaneamente l'autorizzazione nell'attesa di una verifica. Una parte è esterna al lotto e chiede a quale normativa ci si è appellati per fare ciò. Poi c'è il discorso legato allo spostamento della volumetria sia di via Quarto sia di via Feronia e questo fa ritenere viziata la procedura. Ritiene che il Sindaco o il Dirigente, in attesa di verifiche, possano sospendere il provvedimento in virtù del potere di autotutela.

**IL DIR. MONTI** spiega che nel 1982 venne approvato il Piano Particolareggiato che destinava quell'area a verde pubblico. Spiega le vicende del comparto di via Feronia in cui era prevista la cessione di aree al Comune e furono cancellati gli obblighi di cessione da parte dei proprietari dei lotti interessati. Infatti il Consiglio Comunale nel 1984 accolse le opposizioni e portò l'indice edificatorio da 0,94 a 1,20 mc/mq per tutte le aree ricadenti nel comparto. Spiega dell'esproprio dell'area alla soc. EFFEBI destinata a viabilità. La stessa ditta, proprietaria dell'area contigua destinata a verde pubblico, nel 2004 chiese di ripianificare l'area essendo trascorsi i termini di validità del Piano.

**BRACCHI** esce alle h. 12.00

**Presenti 8 commissari**

**IL DIR. MONTI** prosegue spiegando che nel 2006 la soc. EFFEBI, ritenendo decaduto il vincolo, chiese il permesso a edificare. Il Comune rigettò il progetto della soc. EFFEBI la quale si appellò al TAR che nel 2007 sentenziò al Comune di ripianificare l'area. Nel frattempo (2006) era stato affidato l'incarico di redigere i piani particolareggiati del quartiere "R".

Il Dirigente, con l'ausilio di una mappa del territorio, prosegue nella spiegazione dei fatti e delle scelte fatte anche attraverso le perequazioni.

**PORCARI** chiede qual è stata la convenienza per l'Ente nel permettere alla società di realizzare opere in un'area già destinata a verde in cambio di una cubatura della quale il Comune non se ne fa nulla.

**DE MARCHIS** dice che in questa vicenda non vede alcun interesse pubblico mentre c'è un grande interesse privato realizzato.

**PORCARI** chiede se la pianificazione della zona R3 sia stata fatta su richiesta dei privati o per esigenza pubblica.

**IL DIR. MONTI** risponde che gli uffici si sono mossi sulla base delle indicazioni ricevute dalla commissione urbanistica e dai programmi di governo delle Amministrazioni succedutesi.

**PORCARI**, poiché il TAR ha detto che il Comune deve pianificare, chiede se l'area può essere destinata a verde pubblico.

**IL DIR. MONTI** risponde di sì, ma informa che la Consulta nei casi di reiterazione dei vincoli espropriativi, oltre l'indennità espropriativa da prevedere nel quadro economico del piano particolareggiato, ha stabilito una indennità risarcitoria che nella fattispecie dovrebbe essere calcolata dal 1992 ad oggi. Gli uffici hanno fatto un calcolo di massima sui piani particolareggiati senza l'applicazione della perequazione e per gli espropri sarebbero stati necessari sessanta milioni di euro. Cita altre situazioni che sono nella stessa condizione di quella discussa e che sono state approvate dalla commissione Urbanistica prima del Piano Casa.

Rispondendo alla domanda iniziale di De Marchis afferma di non trovare nelle procedure vizi tali da giustificare la sospensione in autotutela del provvedimento emesso. Tutti i piani sono stati redatti secondo queste indicazioni.

**PORCARI** chiede della parte fuori comparto.

**LUCANTONIO** ricorda ai commissari che già nella passata consiliatura era emersa la questione e l'opzione dell'esproprio fu valutata non percorribile anche dall'opposizione. Furono dati agli uffici una serie di principi a cui attenersi, tra i quali la perequazione dove era possibile, il tutto nell'ambito di uno sviluppo armonico. Questo principio è stato applicato su tutti i piani particolareggiati e non si riscontrano discriminazioni di trattamento fra le diverse situazioni. Cita il campo di calcio all'interno della Parrocchia S. Francesco per il quale è stata fatta la perequazione. Considera che forse c'è stata una disattenzione anche da parte della politica e quell'area poteva essere valutata importante come verde. Pensa che si potrebbe sospendere temporaneamente per valutare a fondo la questione. In commissione Urbanistica si potrebbe valutare quali aree siano importanti per uso pubblico e chiede al Dirigente se è possibile rivalutare in modo diverso situazioni analoghe nelle quali i lavori non sono ancora partiti, senza discriminare alcuno.

**IL DIR. MONTI** risponde che trattando di diritti acquisiti è necessario procedere ad una nuova pianificazione, motivata da un forte interesse pubblico, calcolare l'indennità espropriativa e gli eventuali danni che potrebbero essere richiesti dai privati interessati.

**LUCANTONIO** esce alle h. 12.50

**Presenti 7 commissari**

**IL DIR. MONTI** informa che è stata chiesta sospensiva al TAR da parte di un cittadino.

**PORCARI** dice che in Consiglio è stato scelto il principio della perequazione e può essere giusto. Ci vuole però una visione di come si andrà a sviluppare la città. Cita situazioni in essere dove non c'è strada d'accesso ed hanno comunque costruito abitazioni.

**IL DIR. MONTI** spiega la normativa.

**PORCARI** cita situazioni che hanno generato anomalie urbanistiche e profitto da parte di privati.

**FRAGIOTTA** dice di aver ascoltato con attenzione tutta l'esposizione ma non ha compreso l'aspetto riguardante le cubature.

**IL DIR. MONTI** risponde spiegando le norme tecniche a riguardo.

**ANZALONE** esce alle h. 13.05

**Presenti 6 commissari**

**IL DIR. MONTI** spiega come viene fatto il calcolo dei volumi rispetto agli abitanti.


**IL PRESIDENTE** chiede al Dirigente Monti se può rilasciare o inviare una relazione che riporti in modo cronologico la vicenda.

**IL DIRIGENTE** dice che preparerà una relazione e la invierà al segretario della commissione.

**IL PRESIDENTE** ringrazia e chiude la seduta alle h. 13.10

IL SEGRETARIO

*Rosario Romano*



IL PRESIDENTE

*Omar Sarubbo*



Allegate le relazioni del Servizio Edilizia (A) e Servizio Urbanistica (B) pervenute in data 12/01/2015.

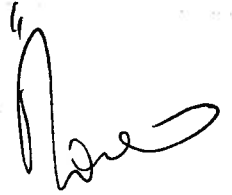
IL SEGRETARIO

*Rosario Romano*



AURATA

"A"



Con istanza del 03/08/2006, con prot.n.81910 del 04/08/2006, la proprietà dell'area in oggetto, chiedeva di realizzare un edificio residenziale sull'area stessa.

Con istanza del 26/01/2007 la proprietà dell'area in oggetto chiedeva alla Regione Lazio la nomina del Commissario *ad acta* per il rilascio del permesso di costruire di cui all'istanza del 03/08/2006.

L'Amministrazione Comunale in data 14/02/2007 con prot.n.16480, emetteva un provvedimento di diniego a tale richiesta, motivando la non conformità urbanistica dell'intervento.

Con una istanza del 20/09/2007 (al prot.n.90809 del 24/09/2007) la proprietà dell'area chiedeva all'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.17 della legge n.1150/42, la ripianificazione dell'area sita in via Quarto, in quanto essendo destinata a Verde Pubblico, non era stata espropriata nei tempi previsti.

Alla istanza del 2007 è seguito ricorso al Tar (RG N.357/2008) da parte della proprietà, sortito in una sentenza del 23/05/2008 con la quale il Comune veniva condannato "ad emettere provvedimento espresso nel termine di sessanta giorni dalla notifica della sentenza", ovvero ridisciplinare in modo appropriato la destinazione urbanistica del lotto in questione.

In data 30/04/2013, con deliberazione di G.M. n° 272/13 è stato approvato il PPE del Quartiere R/3 Prampolini.

Successivamente a detta approvazione, con istanza prot. N° 19482 del 06/02/2014, individuata come pratica edilizia n° 04/2014, la Soc. EFFEBI S.r.l. ha chiesto il permesso di costruire per realizzare un fabbricato residenziale sul lotto di terreno contraddistinto al foglio n° 171 mappale n° 11.

Con nota prot. n° 35443 del 10/03/2014 la Soc. EFFEBI trasmetteva in sostituzione del progetto presentato in data 06/02/2014 nuovi elaborati grafici.

La Soc. Costruzioni Generali S.r.l., con istanza prot. 99237 del 17/07/2014 chiede la voltura della pratica edilizia n° 04/2014 in quanto divenuta proprietaria dell'area in questione con atto di compravendita del 07/04/2014

In data 07/08/2014 con deliberazione di G.M. n° 434 del 07/08/2014 è stato definitivamente approvata la revisione del P.P.E. R3 - Quartiere Prampolini.

Con nota prot. n° 110828 del 11/08/2014 la Soc. EFFEBI trasmetteva, in sostituzione del progetto presentato, ulteriori nuovi elaborati grafici.


Il Servizio Edilizia Privata, esaminata favorevolmente la proposta, in data 27/08/2014, chiede alla società di trasmettere la documentazione necessaria al rilascio del permesso di costruire

In data 08/09/2014 prot. n° 119649 vengono trasmessi i grafici progettuali definitivi

Il 30/09/2014, prot. n° 130440 la società proprietaria trasmette la documentazione integrativa richiesta dal Servizio Edilizia Privata

La Soc. Costruzioni Generali e il Comune di Latina stipulano la convenzione per l'esecuzione dei criteri perequativi afferenti l'attuazione delle previsioni urbanistiche del PPE R/3 con la quale vengono cedute all'Amministrazione le aree a destinazione pubblica

Il 20/10/2014, il Comune di Latina rilascia alla Soc. Costruzioni Generali S.r.l. il Permesso di Costruire n° 31/EP del 21/10/2014

  
Il Funzionario  
Arch. Patrizia Marchetto



AUGUSTO

le B le

**COMUNE DI LATINA**  
**AREA AMBIENTE E TERRITORIO**  
Servizio Urbanistica  
UOC Piani attuativi, vincoli e controlli

---

**Oggetto: Ricorso al TAR Sez.di Latina - Maria Alessandra Frezza/Comune di Latina e Costruzioni Generali Srl. Note sulle procedure urbanistiche.**

In data 17/12/2014 è stato notificato al Servizio Edilizia Pubblica e Privata il ricorso in oggetto, nel quale vengono effettuati rilievi alla revisione del Piano Particolareggiato approvato con deliberazione di GM n.434/2014.

Allo scopo di chiarire il procedimento tecnico-amministrativo seguito si rappresenta quanto segue :

Il Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13/01/1972, ha previsto – per il comprensorio R/3 - "Quartiere Prampolini" – una densità territoriale di 120 ab/ha, demandando al successivo P.P.E. l'attuazione del Comprensorio.

Nella Tab. I "Zone R – ridimensionamento viario ed edilizio" allegata alle N.T.A. del P.R.G., il comprensorio R/3 - "Quartiere Prampolini" è indicato con una superficie totale di Ha 86,53 e di Ha 74,14 al netto dei Servizi Generali .

Alla approvazione del precedente PPE R/3 con Deliberazione Consiliare n.45 del 23/04/1982, nella "Relazione" i Progettisti rappresentarono una discordanza tra le superfici indicate dal PRG e quelle riscontrate dalle mappe

catastali rispettivamente in Ha 93,07 per la superficie totale e Ha 80,18 per la superficie netta.

Applicata la densità di PRG (120 ab/Ha) alla superficie netta nel PPE, i Progettisti assegnarono un totale di 9.621 abitanti ( $80,18 \times 120 = 9.621,6$ ).

Successivamente a tale deliberazione consiliare sono state approvate una serie di varianti estese a limitati comparti ed alcune finalizzate all'adeguamento di servizi di pubblica utilità.

- Delib. C.C. N° 119 del 15/10/1987 – adozione Variante Comparto "A";
- Delib. C.C. N° 122 del 15/10/1987 - adozione Variante Comparto "B";
- Delib. C.C. N° 158 del 24/09/1986 – adozione Variante Comparto "D";
- A.d.P. 12/04/2000 Variante Clinica S.Marco
- Delib. C.C. N° 131 del 29/07/2003 Adozione Variante "Clinica S.Marco";
- Delib. C.C. N° 98 del 26/11/2008 Adozione-Approvazione Progetto Esecutivo "Accoglienza Notturna" in Variante al PPE art.19 DPR 327/01.

Con deliberazione di Giunta n. 717 del 18/12/2006 e successiva n. 57 del 02/02/2007 è stato conferito l'incarico per la redazione della revisione del P.P.E. R/3 - "Quartiere Prampolini" con lo scopo di riordinare le previsioni urbanistiche in relazione agli eventi normativi verificatisi nel tempo (per es. leggi sul condono edilizio), alla realizzazione di opere pubbliche a volte in variante agli strumenti urbanistici ed infine la maggiore accuratezza delle nuove basi cartografiche.

Il "Gruppo incaricato" ha tenuto conto, previe le necessarie indagini anche presso gli Enti preposti alla eventuale tutela di cui al D.Legs. n.42 del 22/01/2004, del patrimonio edilizio storico-artistico esistente.

Successivamente alla data del conferimento del mandato al "Gruppo incaricato", la Giunta Regionale del Lazio ha adottato il P.T.P.R. con deliberazioni n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, successivamente pubblicato sul BURL il 14 febbraio 2008, data dalla quale sono scattate le misure di salvaguardia.



Essendo detto P.T.P.R., strumento sovraordinato alla pianificazione urbanistica comunale ha avuto ricaduta sull'attività di revisione, per la parte riguardante il Centro Urbano, tanto che il "Gruppo incaricato" ha dovuto tenere conto delle indicazioni e prescrizioni in esso contenute.

Essendo ricompreso nel Comprensorio in oggetto un unico bene del patrimonio edilizio storico-artistico, il cosiddetto "Portale dello Stadio" ricadente nella tutela di cui al D.Legs. n.42 del 22/01/2004, in data 30/11/2012 prot.n.134988 è stato richiesto il prescritto parere del DLgs. n.42/2004, L.R. n.24/1998 e L.n.1150/1942.

A seguito della suddetta richiesta, la Regione Lazio, con nota prot.n.539436 del 24/12/2012, ha rappresentata la necessità di integrare la documentazione inviata per poter esprimere tale parere.

In data 10/04/2014 con prot.n.51514 Questo Servizio ha trasmesso le richieste integrazioni.

Con deliberazione di Giunta Municipale n. 272 del 26/09/2012 è stata approvata la revisione del P.P.E. R/3 "Quartiere Prampolini" ai sensi dell'art.1bis della Legge Regionale 02/07/1987, n.36 e s.m.i., prendendo atto nella stessa in modo esplicito gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, riportati anche nella Tav.1 Relazione Generale (pagg.6-7), quali :

- 1) Individuare i punti critici, le aree strategiche capaci una volta rivisitate a dare nuovo volto a queste porzioni di città.
- 2) Riscoprire e valorizzare il senso dell'abitare urbano con l'aggiunta di nuove residenze anche in aree di proprietà comunale.
- 3) Porre in essere servizi a disposizione degli abitanti dei quartieri, non come sommatoria di spazi anonimi, ma con l'intento per quanto possibile di creare luoghi legati al senso del territorio e carichi di forti valenze.
- 4) Predisporre una diversa mobilità e un modo diverso di vivere la città.
- 5) Individuare aree da pedonalizzare.
- 6) Inserimento di parcheggi sotterranei dislocati in punti strategici e di scambio.
- 7) Favorire quartieri più verdi per una città più verde, rafforzando ove possibile i filari degli alberi, introducendo nuove piantumazioni.

8) Lavorare ove possibile ai margini, recuperando gli spazi dismessi o inutilizzati oltre a valorizzare le marginalità creando luoghi caratterizzati e caratterizzanti.

9) Recupero di aree cui assegnare forti significati legati alla storia della città e ai valori della contemporaneità, dando un carattere chiaro e significativo al quartiere .

10) dislocare sulle aree attualmente di proprietà comunale, la volumetria spettante all'Amministrazione con l'obiettivo di poterle inserire nel Piano di Valorizzazione ed Alienazione da allegare al Bilancio Preventivo e renderle immediatamente alienabili con beneficio per le casse comunali;

11) tenere conto delle potenzialità concesse dal "Piano Casa" per le aree non residenziali, anticipando le aspettative dei proprietari, tentando così di evitare lo stravolgimento delle previsioni pianificatorie proposte, con destinazioni tali da premiare la decorrenza del tempo trascorso dalla precedente approvazione del PPE, ma senza penalizzare eccessivamente la dotazione di standard urbanistici;

12) prevedere meccanismi a carico dei privati, finalizzati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione che l'Amministrazione riterrà di utilità strategica alla qualità del Quartiere;

13) utilizzazione dell'Istituto della perequazione per la cessione di aree destinate a pubblici servizi in cambio di premi di volumetria;

14) ipotizzare altre strategie urbanistiche che possano alleggerire l'Amministrazione Comunale dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

I principali criteri di attuazione della Revisione del P.P.E. R/3 sono stati espressamente riportati nelle premesse delle N.T.A. (pag.3 delle NTA) :

*<<L'attuazione edificatoria nell'ambito dei Comparti individuati dalla Zonizzazione (Tav.09) di Piano Particolareggiato avverrà ai sensi della normativa già approvata per l'attuazione dei criteri compensativi del P.P.E. del Comprensorio R3 Prampolini.*

*Per ambito di compensazione si intendono tutte le aree interne ai perimetri dei Comparti individuati nella Tav.09 tenendo presente che:*

*a) nell'ambito di tali Comparti la progettazione unitaria coincide con l'unità minima di intervento, salvo quanto specificato nel successivo punto d) con i diversi nuovi lotti edificatori di cui alla tavola della Lottizzazione (Tav.12) del P.P.E.;*

*b) l'Indice generalizzato di PPE corrisponde per l'Edilizia Residenziale a mc./mq 1,2 e per i Servizi Generali a mc./mq 2.*

*Tenuto conto anche dei costi delle opere pubbliche necessarie per il completamento del piano (viabilità, parcheggi, pista ciclabile, cubo bianco etc.) che andranno a gravare su tutti i proprietari dei lotti oggetto di futura edificazione, viene riconosciuto un incremento del 25% sulla cubatura prevista.*

*c) per favorire il decollo delle singole iniziative è data facoltà ai proprietari di aree interne ai Comparti, così come definite nella Tav.09, di presentare un progetto unitario relativo a tutto il lotto sempre nel rispetto delle distanze dai confini.*

*In base a tale progetto unitario potranno essere rilasciati Permessi di Costruire per porzioni funzionali ove il Permesso di Costruire ravvisasse ciò tecnicamente e distributivamente possibile e soprattutto autonomamente funzionale, relativamente a singole proprietà, nei limiti della rispettiva volumetria di competenza.*

*Il progetto unitario sarà vincolante per gli interventi successivi sia dal punto di vista architettonico-volumetrico che dei materiali.*

*d) Qualora i nuovi lotti perimetrati negli elaborati grafici di P.P.E., interni o esterni ai Comparti, includano porzioni di proprietà pubblica quali fasce frangivento, cunette stradali, canalette, strade e simili, al fine di evitare che la presenza di tali aree marginali impedisca il decollo delle iniziative, il lotto si intende rettificato al netto di tali aree.*

*e) I criteri compensativi previsti, permettono all'Amministrazione Comunale di ottenere il possesso delle aree spettanti con maggiore celerità e conseguente decollo dei Comparti Edificatori.*

*Omissis.*

*Si precisa che il terreno eccedente la superficie destinata nei Comparti a lotti edificatori, verrà ceduto al Comune con apposita convenzione prima del rilascio del Permesso di Costruire.*

*Per quanto riguarda la volumetria di proprietà Comunale essa è individuata nelle tavole di progetto, all'interno dei Comparti, con il colore blu.>>*

Il PPE del Comprensorio R/3 approvato, ha confermato l'insediamento di n. 9.622 abitanti secondo le indicazioni del PRG che assegnava a tale Quartiere una densità di 120 ab/ha.

Gli abitanti insediati nell'area oggetto del presente Comprensorio, determinati in funzione della volumetria rilevata (mc. 846.367) ed assegnando 100 mc/ab, risulta pari a n. 8.463, ai quali si sono aggiunti con la presente revisione di n.1.159 abitanti per adeguarli ai 9.622 previsti secondo il vigente P.R.G. .

La presente revisione al PPE R/3 prevede in definitiva la conferma della densità abitativa, stabilita dal precedente PPE R/3 conforme al P.R.G., di 9.622 abitanti.

La volumetria oggetto di nuova pianificazione è stata suddivisa all'interno del Comprensorio tra nuovi Comparti, necessari per far fronte alla acquisizione di aree finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche quali parcheggi, verde, servizi comuni, con l'istituto della perequazione (quindi senza esborso di denaro da parte dell'A.C.) ed in parte quale premio di cubatura per quegli isolati e/o gruppi di edifici necessitanti di una riqualificazione sia urbana che edilizia, scopo principale della presente revisione.

La somma delle volumetrie delle due tipologie di interventi, rilevabili negli elaborati di analisi e di progetto, trovano copertura nella dotazione in precedenza determinata.

Le tipologie edilizie utilizzate nelle nuove previsioni sono simili a quelle esistenti nel quartiere.

Non sono state previste variazioni di rilievo alla viabilità primaria interna ed esterna al comprensorio, né modifiche al perimetro del comprensorio oggetto dello strumento generale e attuativo.

Sono stati altresì rispettati gli standards urbanistici del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e quelli del Piano Regolatore Generale.

La formulazione del nuovo piano attuativo non comporta – quindi – variante allo strumento urbanistico generale e, pertanto, rientra nella fattispecie di cui all'art 1 bis della Legge Regionale del Lazio 2 luglio 1987, n. 36, così come modificata dalla Legge Regionale 13 agosto 2011, n. 10, e dalla Legge Regionale 6 agosto 2012, n. 12.

Nella fase di controdeduzione alle osservazioni presentate alla Revisione del P.P.E. , gli adeguamenti apportati, sia grafici che normativi, hanno tenuto conto delle diverse casistiche di osservazioni presentate alla revisione del piano quali :

- regolamentazione delle cessioni di aree esterne ai comparti;
- uniformità di normative e tipologie rispetto alle revisioni dei piani approvati in precedenza ;
- diversa ubicazione e distribuzione delle volumetrie assegnate a seguito di valutazioni di opportunità di realizzazione;
- eliminazione di refusi di stampa.

In conclusione i Professionisti incaricati hanno proceduto alla redazione dei cosiddetti grafici di correzione, trasmessi al Servizio Urbanistica.

Il Servizio Urbanistica, di concerto con i Professionisti incaricati, ha verificato la rispondenza degli adeguamenti apportati alle tavole grafiche

della revisione del P.P.E. R/3 - "Quartiere Prampolini", riscontrandoli conformi alle controdeduzioni proposte.

A seguito di quanto detto, la documentazione a corredo della revisione del P.P.E. R/3 - "Quartiere Prampolini" risulta composta dai seguenti elaborati :

- TAV.01-R3 - Relazione Generale;
- TAV.02-R3 - Stralcio di Piano Regolatore Generale - Rapp. 1: 5.000;
- TAV.03-R3 - Stralcio di P.P.E. Vigente - Rapp. 1: 2.000;
- TAV.04.1-R3 - Destinazione d'uso piano terra - Rapp. 1: 2.000;
- TAV.04.2-R3 - Destinazione d'uso prevalente - Rapp. 1: 2.000;
- TAV.04.3-R3 - Consistenza edilizia-Distribuzione volumetrica degli edifici - Rapp. 1: 2.000;
- TAV.04.4-R3 - Consistenza edilizia-Distribuzione altimetrica degli edifici - Rapp. 1: 2.000;
- TAV.05-R3 -Analisi dei Vincoli del P.T.P.R. - Rapp. vari;
- TAV.06 A-R3 -Rilievo Fotografico, Analisi e Ipotesi di proposte;
- TAV.06 B-R3 -Rilievo Fotografico, Analisi e Ipotesi di proposte;
- TAV.07-R3 -Richieste alla Pubblica Amministrazione - Rapp.1:2000;
- TAV.08-R3 -Proprieta' Comunali. ( Attuali e di Progetto ) su base catastale  
– Grafico di correzione - Rapp.1: 2000;
- TAV.09-R3 –Zonizzazione - Grafico di correzione - Rapp. 1: 2000;
- TAV.10-R3 -Q.E. di Stima e Valutazione Sommaria delle Opere Pubbliche da Realizzare - Grafico di correzione - Rapp.1: 2000;
- TAV.11-R3 -Criteri di Compensazione su Base Catastale - Grafico di correzione – Rapp. 1:2000;
- TAV.12-R3 -Lottizzazione - Grafico di correzione - Rapp. 1:2000;
- TAV.13-R3 -Planivolumetrico e Perimetrazione dei Lotti Fondiari - Grafico di correzione - Rapp.1:2000;

TAV.14-R3 -Viabilita', Parcheggi e Sezioni Stradali - Grafico di correzione - Rapp. 1:2000;

TAV.15-R3 -Norme Tecniche di Attuazione;

TAV.16-R3/R6 -Documentazione Fotografica;

TAV. 17-R3/R6 –Ipotesi di progetto di pista ciclabile e pedonale per il collegamento interquartiere del territorio comunale - Grafico di correzione - Rapp. vari;

TAV. 18-R3 –Ipotesi di sistemazione e valorizzazione dell'area adibita a parcheggio e mercatino - Via verdi - Rapp. Vari;

TAV. 19-R3 –Relazione inerente gli immobili vincolati dal P.T.P.R.;

TAV. 20-R3 –Individuazione grafica delle osservazioni;

Il piano così approvato e controdedotto è stato trasmesso alla Regione Lazio per il prescritto parere ai sensi dell'art.16 della Legge n.1150/42 e s.m.l. .

Quest'ultima ha formulato, una serie di richieste di precisazione che hanno prodotto relazioni integrative tra cui l'ultima del 09/07/2014 prot.n.94892 con allegata una tavola grafica, denominata Tav.21 nella quale vengono rappresentate sulla zonizzazione le aree previste per gli standard urbanistici con relativa tabella riepilogativa delle superfici di questi.

Come rappresentato dai Progettisti incaricati, con nota dell' 8 luglio 2014 prot.n.94735, gli standard urbanistici del Piano Regolatore Generale sono stati rispettati; infatti le superfici complessive delle aree da destinare a tale scopo assommano a circa mq. 201.321 corrispondenti a 21,01 mq/ab contro i 18,00 mq/ab del P.R.G. .

Stesso dicasi per le superfici delle singole destinazioni di standard.

Tale verifica, effettuata dai Progettisti incaricati, ha confermato il rispetto delle dotazioni parziali delle aree destinate a standard, riscontrandole con i parametri del P.R.G. :

Tab. 1	PRG (1972) MQ/AB	REV. PPE (2013) MQ	REV. PPE (2013) MQ/AB
Scuole dell'obbligo	3,00	33.228	3,45
Verde Pubblico	9,00	118.168	12,28
Parcheggi	1,50	29.762	3,09
Servizi Comuni	1,50	21.052	2,19
Totale	18,00	201.321	21,01

La su indicata condizione è stata rappresentata nella allegata tavola grafica riepilogativa (TAV. 21).

La Regione Lazio, a seguito delle richieste di integrazione e successivi chiarimenti forniti dal Comune di Latina, valutata la documentazione pervenuta ha emesso il parere, ai soli fini paesaggistici, in data 14/07/2014 prot.n.539436-12 avendo ben chiaro quanto su esposto.

Con Deliberazione di Giunta Municipale n.434 del 07/08/2014, precedentemente pubblicata in data 30/07/2014 sul sito istituzionale del Comune ai sensi dell'art.39 del DLgs n.33/2010, in data 06/08/2014 è avvenuta l' "Approvazione definitiva della revisione del PPE R/3-Quartiere Prampolini".

## CONCLUSIONI

- 1) La volumetria premiale, più volte citata nel ricorso, non afferisce al Comparto 6 indicato, ma solamente ai Comparti 1 e 3 per i quali (pagg.20-23 delle NTA) è prevista, anzi auspicata, la <<demolizione e ricostruzione>> degli edifici esistenti.
- 2) La revisione del PPE ha previsto un Indice generalizzato per l'Edilizia Residenziale pari a mc/mq 1,2 e per i Servizi Generali pari a mc./mq 2. Tenuto conto anche dei costi delle opere pubbliche necessarie per il completamento del piano che andranno a gravare su tutti i proprietari dei lotti oggetto di futura edificazione, è stato previsto un incremento del 25%



sulla cubatura prevista. Tale incremento, a titolo oneroso, è stato valutato in circa 52,00 euro/mc (Allegato 2 alla Tav.1 - Relazione Generale).

- 3) Il piano ha previsto criteri compensativi permettendo all'Amministrazione Comunale di ottenere il possesso delle aree spettanti con maggiore celerità e conseguente decollo dei Comparti Edificatori. Inoltre il terreno eccedente la superficie destinata nei Comparti a lotti edificatori, viene ceduto al Comune con apposita convenzione prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Per il dimensionamento degli abitanti nella revisione del piano, approvato con Deliberazione Consiliare n.45 del 23/04/1982, sono stati presi a riferimento gli elementi del precedente PPE R/3 senza alterazioni. Come detto nelle premesse, i Progettisti rappresentarono già all'epoca una discordanza tra le superfici indicate dal PRG e quelle riscontrate dalle mappe catastali rispettivamente in Ha 93,07 e Ha 80,18. Applicata la densità di PRG (120 ab/Ha) alla superficie netta nel PPE, i Progettisti assegnarono un totale di 9.621 abitanti.

Nella revisione del PPE è stata utilizzata la superficie netta di Ha 80,18 con la densità di 120 ab/Ha, confermando gli abitanti precedenti pari a n.9.622 unità abitanti ( $80,18 \times 120 = 9.621,6$ ) (Allegato 1 alla Tav.1 - Relazione Generale).

- 4) Il prefigurato "aumento della volumetria complessivamente realizzabile nel comprensorio" in contraddittorio con la "saturazione edilizia", non corrisponde a quanto impostato nella revisione del P.P.E., giacché la dotazione volumetrica indicata si è basata sulla valutazione della popolazione "urbanisticamente insediabile". In più da consultazioni effettuate dagli archivi anagrafici, la popolazione residente è ben al disotto di quanto calcolato dai tecnici incaricati.
- 5) La consistenza edilizia effettuata con la misurazione degli edifici esistenti, determinata dai Tecnici incaricati, è indicata nella Tav.1 - Relazione Generale (pag.10) e Tavv. 4.1, 4.2, 4.3. e 4.4.
- 6) La cessione delle aree (destinate ad accogliere i pubblici servizi) da parte dei Privati, è finalizzata all'acquisizione di tutti quei terreni che, sia ancora privati sia occupati ed utilizzati dall'Amministrazione Comunale, ancora non

sono confluiti nel patrimonio del Comune. Tale cessione, complemento indispensabile dell'istituto perequativo, avviene in occasione del rilascio dei singoli permessi a costruire in conformità alle destinazioni del Piano così come approvato.

- 7) Tutta la documentazione allegata a corredo delle varie Deliberazioni di Giunta Municipale citate, è stata pubblicata all'Albo Pretorio online del sito istituzionale del Comune nei modi di legge.

#### PERTANTO

- a) non si rileva differenza nella superficie dell'attuale PPE R/3 con il precedente approvato nel 1982;
- b) il numero degli abitanti è inalterato nell'attuale PPE R/3 rispetto al precedente approvato nel 1982;
- c) gli standard urbanistici previsti dalla revisione al PPE R/3 approvata, rispettano sia quanto previsto dal D.M. del 02/04/1968 che quanto previsto dal PRG vigente. Attualmente sono previsti mq/ab 21,01 contro i mq/ab 18,00 con un incremento di mq/ab 3,01;
- d) l'istituto perequativo ha consentito di garantire la disponibilità delle aree che, nel caso di espropriazione, avrebbero comportato una spesa notevole per l'A.C. oltre all'indennità risarcitoria nel caso di reiterazione dei vincoli;
- e) per quanto attiene l'asservimento a mezzo di atto d'obbligo delle aree ricadenti nel P.P.E. R/3, può farsi riferimento alla corrente giurisprudenza (vedi per esempio la sentenza del TAR Lazio, Roma Sez. II bis - del 10.09.2010 n° 32217) che considera non definitivamente inedificabile nel tempo.

**Rosario Romano**

---

**Da:** "Luigi Paoelli" <luigi.paoelli@comune.latina.it>  
**Data:** lunedì 12 gennaio 2015 12:57  
**A:** <rosario.romano@comune.latina.it>  
**Allega:** Relazione Servizio edilizia-1.PDF; Relazione Servizio edilizia-2.PDF; Relazione Servizio Urbanistica.PDF  
**Oggetto:** Invio per posta elettronica: Relazione Servizio edilizia-1, Relazione Servizio edilizia-2, Relazione Servizio Urbanistica

Trasmissione relazione x ricorso al TAR Frezza/Comune di Latina e Costruzioni Generali s.r.l.

Il messaggio è pronto per essere inviato con i seguenti file o collegamenti allegati:

Relazione Servizio edilizia-1

Relazione Servizio edilizia-2

Relazione Servizio Urbanistica