



COMUNE di FORMIA

Provincia di Latina

COPIA DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AD ACTA
(assunta con i poteri del Consiglio Comunale)

N. 01

del 18.10.2018

**OGGETTO: COMUNE DI FORMIA (LT) -VARIANTE AL P.R.G. IN
ESECUZIONE SENTENZA TAR LAZIO – SEZIONE LATINA –SENTENZA
N. 1353/06 ADOTTATA DAL COMMISSARIO AD ACTA CON
DELIBERAZIONI n°1/2014 E n°1/2015**

- Approvazione Relazione di Controdeduzioni al Parere del Comitato Regionale per il Territorio
voto n. 245/2 del 17.11.16

IL COMMISSARIO AD ACTA

Ing. Salvatore Pannunzio

l'anno duemiladiciotto il giorno diciotto del mese di ottobre alle ore 11:00 nel Comune di Formia,
presso la sede comunale di Via Vitruvio, 190

nella sua qualità di Commissario ad acta nominato con sentenza del T.A.R. Lazio Sez. Latina n.
1353/2006

DELIBERA

(partecipa con solo funzioni di verbalizzazione il Segretario Generale, Avv. Alessandro Izzi)

IL COMMISSARIO AD ACTA

Ing. Salvatore Pannunzio

Nominato con designazione del 19/02/2013 dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Latina, nell'esercizio dei poteri di competenza del Consiglio Comunale

Premesso che:

- con la sentenza del TAR Lazio – Sezione distaccata di Latina - n. 1353/06 il Tribunale Amm.vo, in accoglimento del ricorso n. 805/06, disponeva la ritipizzazione del suolo indicato nel ricorso – terreno in Catasto al foglio 13 part. n. 1459, n. 61 - a seguito della decadenza del vincolo espropriativo apposto dal P.RG.;
- nella stessa Sentenza era previsto il termine di 270 gg., assegnato al Comune di Formia, per l'adozione di tale strumento urbanistico e che, in caso di persistente inadempimento del Comune, era stata prevista la nomina del Commissario ad acta nella persona dell'ingegnere che sarà designato dal Presidente del rispettivo ordine professionale di Latina;
- decorso il termine assegnato al Comune, il Presidente dell'Ordine degli Ingegneri nominava in data 08/06/2012 il Commissario ad acta nella persona dell'Ing. Massimo Panini (in sostituzione del precedente designato Ing. Alfio Calcagnini, deceduto). Che il nominato Commissario, provvedeva alle incombenze (incarichi per studi e relazioni specialistiche) per la redazione ed adozione della Variante;
- a seguito del decesso anche dell'Ing. Panini, il Presidente dell'Ordine degli Ingegneri procedeva alla nomina di nuovo Commissario con nota del 19/02/2013 nella persona del sottoscritto Ing. Salvatore Pannunzio che, sulla scorta degli atti e documenti già prodotti, ha provveduto alla redazione della variante urbanistica e del Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art.12 D.Lgs 152/06;
- Con deliberazione Commissariale n. 1/2014 del 13.11.2014 è stata adottata la variante al PRG denominata "Variante al PRG in esecuzione Sentenza n. 1353/06 del TAR Lazio Sez. Latina per un terreno in località Acervara in Catasto al foglio 13 particelle n. 1699 – 2098 – 2099;
- Detto Piano è stato successivamente oggetto di deliberazione Commissariale n. 1/2015 di controdeduzioni alle osservazioni pervenute in seguito alla pubblicazione dei relativi atti e elaborati;
- Con nota prot. 27658 del 16.07.2015 e n. 43393 dell'11.11.2015 nonché n. 10662 del 15.03.2016 gli atti tecnici e amministrativi sono stati trasmessi per l'approvazione ai competenti uffici regionali;
- Detta documentazione è stata sottoposta all'esame del Comitato Regionale per il Territorio che, con voto n. 245/2 reso nella seduta del 17.11.2016 si è espresso con parere favorevole all'accoglimento ma con modifiche, indicate nel voto stesso, introducibili di Ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. 765/67;
- Tali modifiche, si sostanziano, in una nuova e diversa zonizzazione di variante con riclassificazione "F4ter verde attrezzato privato" dell'intera area con l'obbligo di piano attuativo (ossia piano di recupero) e sono ritenute dovute, dal Comitato, per rendere la variante conforme e/o compatibile paesaggisticamente con le leggi e gli strumenti di pianificazione sovraordinata vigenti/in salvaguardia obbligatoria.

Dato che:

Con PEC prot. n. 458214 del 25.07.18 è stata trasmessa al Comune di Formia copia del suddetto parere, che tale parere è stato altresì trasmesso al Commissario ad Acta con PEC prot. n.

468810 del 30.07.18 al fine di consentire di deliberare entro 90 giorni le proprie controdeduzioni al riguardo ai sensi dell'art. 3 della L. 765/67 da trasmettersi, previa pubblicazione, entro i successivi 15 giorni.

Ritenuto necessario controdedurre al parere n°245/2 reso nella seduta del 17.11.2016 dal Comitato Regionale per il Territorio producendo la propria relazione di controdeduzioni allegata al presente atto;

Visti

- L'art. 10 della L. 1150/42
- Le delibere Commissariali n. 1/2014 e n. 1/2015
- Il parere del CTR espresso con voto n. 245/2 del 17.11.2016
- la propria Relazione nq di Commissario ad acta di controdeduzioni al voto del Comitato Regionale per il Territorio n. 245/2 del 17.11.16
- il D.lgs 267/2000 - T.U.E.L.;

Ritenuta la propria competenza in forza dei poteri attribuiti nq di Commissario ad acta e che, in tal senso, la presente non necessita dell'acquisizione dei pareri ex art.49 del D.Lgs 267/2000;

DELIBERA

per quanto riportato in premessa che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto:

1. **di approvare**, ai sensi e per gli effetti di cui al comma 4 dell'art. 10 della L. 1150/42 come modificato dall'art. 3 della L. 765/67, la propria Relazione (allegata al presente atto) di controdeduzioni al parere reso dal Comitato Tecnico Regionale per il Territorio con voto n. 245/2 nella seduta del 17.11.2016;
2. **di dare atto** che la propria Relazione di cui al punto precedente forma parte integrante della presente Deliberazione;
3. **di disporre** la trasmissione del presente atto, previa pubblicazione per giorni quindici, alla Regione Lazio – Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: provincia di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo nonché alla Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica, Comitato Regionale per il Territorio entro i successivi quindici giorni;
4. **di richiedere** quindi la conferma delle previsioni contenute nella proposta di Variante già inviata adottata con Deliberazione Commissariale n°1/2015;
5. **di dare atto** che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa per l'Amministrazione Comunale;
6. **di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile;

Il Commissario ad acta
F.to Ing. Salvatore Pannunzio

Il Segretario Generale
(in funzione di verbalizzante)
F.to Avv. Alessandro Izzi

Comune di Formia

Oggetto: Comune di Formia (LT) variante al PRG in esecuzione Sentenza TAR Lazio località Acervara – adottata con Delibera del Commissario ad Acta n. 1/14 e oggetto di Delibera Commissariale n. 1/2015 – Parere del Comitato Regionale per il Territorio voto n. 245/2 del 17.11.16

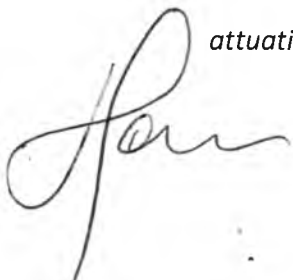
Relazione di controdeduzioni del Commissario ad acta nominato con designazione del 19.02.2013 dal Presidente dell'ordine degli Ingegneri di Latina, Ing. Salvatore Pannunzio.

- Con nota prot. 27658 del 16.07.2015 e n. 43393 dell'11.11.2015 nonché n. 10662 del 15.03.2016 gli atti tecnici e amministrativi relativi alla variante in oggetto sono stati trasmessi per l'approvazione ai competenti uffici regionali;
- Detta documentazione è stata sottoposta all'esame del Comitato Regionale per il Territorio che, con voto n. 245/2 reso nella seduta del 17.11.2016 si è espresso con parere favorevole all'accoglimento ma con modifiche, indicate nel voto stesso, introducibili di Ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. 765/67;
- Dette prescrizioni, si sostanziano, in una nuova e diversa zonizzazione di variante con riclassificazione "F4ter verde attrezzato privato" dell'intera area con l'obbligo di piano attuativo (ossia piano di recupero) e sono ritenute dovute, dal Comitato, per rendere la variante conforme e/o compatibile paesaggisticamente con le leggi e gli strumenti di pianificazione sovraordinata vigenti/in salvaguardia obbligatoria.

Nella parte del voto del Comitato Tecnico esplicativa delle considerazioni si rileva, in particolare che le prescrizioni sono dovute alle motivazioni che di seguito si riportano;

a) Nel PTP n. 14 l'area di intervento è classificata ai fini delle tutela con lettera "Ir – tessuti urbani storici o consolidati in tratti costieri di alto valore paesistico" disciplinata dall'art. 37.

L'art. 37 prevede "il mantenimento dei Volumi esistenti e riduzione ove possibile delle altezze e degli ingombri che ostacolano i rapporti visuali mare- costa" (...) inoltre l'art. 37 prevede che gli interventi siano autorizzati tramite approvazione di strumenti attuativi correlati da SIP e che "fino alla approvazione di detti piani non sono consentite



ulteriori edificazioni" (...) e, ancora, che "qualora le prescrizioni indicate nella normativa particolare di PTP fossero in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, varrà la disciplina più restrittiva" (...).

Relativamente al PTP, il Comitato Regionale per il Territorio considera la proposta di variante in contrasto con le norme paesistica di cui all'art. 37 in quanto nella proposta di Variante è previsto un potenziale e nuovo volume edificabile per la zona a servizi nonché l'attuazione della nuova edificazione attraverso lo strumento di attuazione diretta (anziché un piano di recupero).

- b) Nel PTPR l'area ricade interamente in area dichiarata di notevole interesse pubblico (vincoli dei beni paesaggistici art. 134 co1 lett. a) e c); una parte dell'area (porzione delle particella n. 2098) ricade in zona sottoposta a vincolo archeologico (art. 45<NTA del PTPR).

Il paesaggio in cui ricade l'area è "Paesaggio Agrario di Continuità" (art. 26 NTA del PTPR) in cui sono consentiti interventi di nuova edificazione, pur essendo subordinata a SIP che deve contenere elementi di valutazione di compatibilità paesistica nel rispetto delle modalità di tutela dei beni diffusi, nonché deve essere garantita la qualità architettonica dei nuovi insediamenti".

Relativamente all'inquadramento paesaggistico e normativo tra PTP vigente e PTPR in salvaguardia dispone la applicazione delle norma più restrittiva ossia quella del PTP vigente.

- c) Riguardo alle osservazioni presentate nella procedura di pubblicazione della adozione della Variante, il Comitato Tecnico, accoglie parzialmente l'osservazione n. 2 per quanto riguarda il mantenimento dei volumi esistenti, legittimi e il conseguente ridimensionamento degli standards, da valutarsi in ogni caso attraverso un piano attuativo; non accoglie l'istanza di intervento diretto e della monetizzazione, non monetizzazione e ritiene necessario provvedere alla cessione delle aree a standards tramite Convenzione.



A tali determinazioni del Comitato Tecnico Regionale per il territorio si avanzano le seguenti controdeduzioni:

1.1. Va rimarcato in premessa come la proposta di Variante sia di tipo puntuale, parziale e specifica al PRG e interesse una area avente estensione limitata a mq. 5.892 con sovrastante costruzione di mc. 499,20 già destinata dal vigente PRG a zona F, sottozona F3 con destinazione a parco pubblico di interesse paesaggistico archeologico.

Tale destinazione si concretizza in vincolo espropriativo di PRG seppure la specifica norma (artt. 36 lett. C NTA del PRG) prevede il mantenimento delle costruzioni legittime esistenti alla data di adozione del PRG.

Come riconosciuto dal TAR tale destinazione ha inciso "gravemente sul godimento e utilizzazione del bene". La proposta di variante ha quindi ricercato una nuova tipizzazione del suolo che contempli sia l'interesse pubblico che quello privato prevedendo la salvaguardia della parte del lotto effettivamente interessate dal vincolo archeologico e una destinazione di parte della rimanente area a servizi privati di interesse pubblico, nonché la cessione della ulteriore rimanente porzione a titolo gratuito al Comune. La volumetria massima prevista per i servizi privati è limitata a mc. 1.195,20 e l'altezza massima è pari a ml. 7.0.

L'impatto che tale nuova destinazione ha sull'intorno appare davvero ridotto. La sottozona F3 in cui l'area ricade confina con un lotto su cui sorge una clinica privata (F2), con una zona B e ricomprende vari lotti già edificati (pari al 65% circa della intera consistenza della sottozona).

1.2. L'art. 37 del PTP è relativo ai "tessuti storici o consolidati in tratti costieri di alto valore paesistico", ricomprendente larga parte dei centri abitati di Gaeta e Formia e l'abitato di Scauri e interviene con "direttive" per la "necessaria revisione degli strumenti urbanistici comunali". In tal senso prescrive "norme di indirizzo da recepire nella fase di adeguamento dei PRG" quale quella, relativa alla generalità della zona, del "*mantenimento dei volumi esistenti e riduzione ove possibile delle altezze e degli ingombri che ostacolano i rapporti visuali mare-costa, pianura, litoranea-monti*".



L'area in questione non ricade dal PRG (approvato precedentemente al PTP) in zona agricola, ma in zona "F" (in cui sono previsti anche servizi) contigua con zona "B" edificabile.

L'area ricade dunque in zone "edificabile di PRG".

Poiché la norma di cui all'art. 37, come specificato nella premessa, è tesa alla "riqualificazione complessiva sia del tessuto che delle attività" e riconosce come "occorra elevare la qualità della vita migliorando lo scenario quotidiano e la funzionalità dell'insieme urbanistico", si ritiene che l'indirizzo del "mantenimento dei volumi esistenti" vada riferito, alla intera volumetria prevista dall'attuale strumento urbanistico nelle zone edificabili di PRG classificate dal PTP come "Ir – tessuti urbani storici o consolidati".

Si tratterebbe, se così non fosse, di un **vincolo di inedificabilità** totale per tutte le zone in cui sono ancora da definire gli strumenti attuativi o in quelle in cui i piani sono decaduti. E ciò, nonostante, ora, tali zone siano edificabili. In tal senso la prevista volumetria pari a mc. 1.195,20 (comprensiva degli attuali mc. 499,20) non appare rappresentare, se inquadrata nell'ambito complessivo della zona, un consistente aumento né un ostacolo "ai rapporti visuali mare-costa, pianura, litoranea-monti" atteso che l'altezza massima prevista è limitata a ml.7.0 (e tenuto conto delle altezze degli edifici confinanti).

- 1.3. Come esplicitato nel voto del Comitato la proposta di variante è compatibile con quanto prescritto dal PTPR in salvaguardia ricadendo in "paesaggio agrario di continuità" (peraltro confinante con il paesaggio degli insediamenti urbani) per il quale l'art. 26 delle NTdA consente gli interventi di nuova edificazione subordinata a SIP.

Stante la diversa previsione normativa e paesaggistica, il Comitato Regionale per il Territorio, ha ritenuto di dover applicare "la norma più restrittiva, ossia quella del PTP vigente".

L'art. 7 delle NTdA del PTPR prevede al comma 4 che, per le parti di territorio indicate nell'art. 134 lett. a) e b) fino alla approvazione del PTPR resta ferma l'applicazione delle norme del PTP vigenti e in caso di contrasto fra le disposizioni del PTPR adottato e dei PTP vigenti prevale la disposizione più restrittiva. Al contempo, però, il comma 5



prevede che per le parti individuati dal PTPR ai sensi dell'art. 135 lett. c) del Codice che si applica, a decorrere dalla adozione, esclusivamente la disciplina di tutela dal PTPR anche in presenza di classificazioni per zona ai fini della tutela contenuta nei PTP vigenti.

L'area oggetto di variante ricade, (al netto della zona interessata dal vincolo geologico) in area dichiarata di notevole interesse pubblico sia con riferimento all'art. 134 comma 1 lett. a) sia con riferimento all'art. 134 comma 1 lett. c).

In materia di programmazione d'uso la giurisprudenza si è espressa nel senso di riconoscere ai soli PTPR tale finalità.

In particolare il Consiglio di Stato con la sentenza n. 2691 del 29.05.2015 (ma anche n. 1114 del 23.02.11) ha così stabilito

"E' vero che l'art. 1 della l.r. 24/1998 ha riconosciuto tutti i previgenti PTP, in precedenza adottati con riguardo alle aree ed ai beni dichiarati di notevole interesse pubblico ex l. 29 giugno 1939 n. 14987 ed a quelli soggetto al vincolo paesistico ex legge. Ma la pianificazione paesistica e la tutela dei beni e delle aree sottoposte al medesimo vincolo sono oggi regolate dal PTPR, in applicazione alla l.r. 24/1998, anzitutto secondo il criterio di tutela omogenea (non identica) su tutto il territorio del Lazio di aree e beni disciplinati dal DL 312/1985 e di quelli dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi della l. 1497/1939. Per vero, il PTPR è costruito con l'individuazione di "tipologie di paesaggio", ossia sul riconoscimento delle specificità paesaggistiche di singoli contesti lette in base alle relazioni che s'instaurano tra le loro diverse componenti morfologiche, naturalistiche ed antropiche (nella specie, insediative). Solo su questa base si leggono le regole di tutela e, se del caso, le conseguenti percentuali di uso del suolo, mentre i PTP, ciascuno per il proprio specifico ambito, regolavano essenzialmente quanta parte del territorio protetto potesse, ed in qual modo, rendersi edificabile. Ed è noto che i PTP, in quanto solo settoriali, hanno finora avuto la specifica funzione di predeterminare in astratto criteri, condizioni e modalità per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in zone già sottoposte a vincolo, nel senso di rendere unitaria, nell'ambito loro propria, la tutela e la salvaguardia dei valori paesistici di zone determinare, senza finalità di generalizzata programmazione d'uso del territorio".



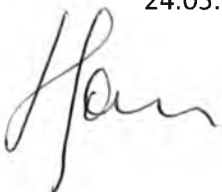
1.4. L'art. 37 si riferisce a norme di indirizzo da recepire prescettivamente non già nei vigenti strumenti urbanistici ma nella "fase di adeguamento del PRG". L'obbligo dell'adeguamento dei vigenti strumenti urbanistici alla pianificazione paesistica è sospesa fino alla definitiva approvazione dei PTPR. La variante proposta è, conformemente alle disposizioni della Sentenza del TAR, di "ritipizzazione del suolo della (sola) ricorrente nei termini stabili nella legislazione di settore, in particolare nella L.R. n. 4 del 28.04.06".

La "variante" in oggetto è relativa quindi unicamente ad una limitata area già destinata a zona F, sottozona F3 e ora destinata a sottozona F2 e F4 la cui definizione è già ricompresa nel vigente PRG e con interventi attuabili, secondo il PRG, con lottizzazione convenzionata. La variante in oggetto è di tipo puntuale e fa riferimento a definizioni e prescrizioni già previste dal PRG nelle aree contigue.

Pur configurandosi, formalmente, come variante di PRG (non essendovi strumenti attuativi vigenti), ma essendo una ritipizzazione di un lotto già destinato a zona F, avendo complessivamente il PTP riconosciuto come tali zone possano essere riconosciute "sufficientemente normate dagli strumenti urbanistici comunali", sembra poter trovare applicazione l'art. 27 bis comma 1 della L.R. 24/98 che prevede "in attesa di specifiche disposizioni del PTPR nei soli casi in cui le norme del PTP rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono consentite le varianti purché non ottengano alla zona E (...)".

Peraltro si tratta di variante "puntuale" che conferma però la destinazione di zona F di PRG e che potrebbe inquadrarsi nel disposto di cui al comma 5 bis dell'art. 59 delle NTA del PTP.

1.5. Si rammenta che con delibera di Consiglio Comunale del 15.10.2008 il Comune di Formia aveva disposto la ridefinizione di tutte le sottozone F3, aventi vincolo decaduto, sostituendo tale vincolo di tipo oblativo con vincolo ritenuto conformativo attraverso nuova destinazione a "verde privato attrezzato", con denominazione "F4bis" da "normare analogamente alla sottozona F4 del vigente PRG eccezione fatta per la modalità di attuazione per le quali si stabilisce il permesso di costruire diretto". E ciò anche in considerazione "dei contenuti nella Sentenza Consiglio di Stato, Adunanza plenaria del 24.05.07 n. 7".



Tale deliberazione è stata ritenuta dalla Regione inidonea a essere valutata non costituendo, di per sé, variante urbanistica organica e tecnicamente non giustificata da idonei elaborati, tuttavia la stessa Regione richiama il disposto di cui all'art. 9 del DPR 327/01 con riferimento alla reiterazione dei vincoli espropriativi.

La questione della reiterazione del vincolo, in particolar modo nel caso di una variante puntuale quale quella in esame, è da inquadrare, anche, in rapporto all'art. 39 del DPR 327/01 laddove, in caso di reiterazione, non solo il vincolo preordinato all'esproprio ma anche nel caso di destinazione "sostanzialmente espropriativa", è dovuta al proprietario "una indennità commisurata all'entità del danno prodotto".

A tal proposito il Consiglio di Stato ha equiparato (decisione n. 24/99) il vincolo preordinato alla espropriazione a vincoli che comportino l'inedificabilità (e così anche la Corte Costituzionale sentenza 179/99) e che, in occasione di varianti per zone già sottoposte a vincoli espropriativi decaduti, le scelte urbanistiche che comportano un peso particolarmente gravoso per il privato devono essere adeguatamente motivate.

Peraltro la delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 15.10.08 era stata impugnata al TAR Latina dalla proprietà dell'area oggetto della presente variante proprio ai fini "dell'accertamento del diritto della ricorrente al risarcimento dei danni da liquidarsi in relazione alla perdita di valore del terreno". Con Sentenza n. 1233/09 il TAR ha disposto l'accoglimento della richiesta di annullamento (limitatamente all'area della ricorrente) riconoscendo l'incompetenza del Comune stante la già avvenuta nomina del Commissario ad acta, ma chiarendo che "la istanza risarcitoria (...) assume rilievo al momento della definizione della nuova disciplina urbanistica dell'Area (...) in relazione alle utilità che dalla stessa potranno essere conseguite in conformità a detta disciplina".

Con tale decisione, dunque, il TAR ha correlato il "danno del ritardo dell'esercizio della funzione alla utilità che alla proprietà può derivare dalla nuova destinazione urbanistica".

Ne deriva che non solo la proprietà avrebbe diritto ad un indennizzo per il tempo trascorso dal decadimento del vincolo alla definizione della variante, ma che tale indennizzo è direttamente proporzionale alla "utilità" della nuova destinazione assegnata dalla Variante.



1.6 D'altro canto che sia possibile procedere a percorsi di coordinamento e concertazione fra le diverse norme ai fini del raggiungimento di obiettivi che ottemperino all'interesse generale (pubblico e privato) è provato da quanto operato in passato dalla Regione per casi aventi le medesime caratteristiche di quello qui in esame.

La DGR n. 259 del 07.08.13 è relativa a:

Comune di Formia (LT). Variante al Piano Regolatore Generale, in esecuzione sentenza del T.A.R. Lazio – sezione staccata di Latina (Sezione Prima), n. 435/07 del 11.06.2007, relativamente all'area individuata in Catasto al Foglio n. 8 p.lla n. 566, da Zona F / Sottozona F/3 – “Parco Pubblico e Parco Pubblico di interesse paesaggistico e archeologico” a Zona “Parcheggio Pubblico” (parte), Zona F / sottozona F3 “Parco Pubblico e Parco Pubblico di interesse paesaggistico e archeologico” (parte), Zona F / sottozona F2/bis “Servizi generali privati di interesse collettivo” (parte).

Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 12.04.2010. Approvazione.

Come si evince dall'Allegato “A” alla Delibera, il Comitato Regionale per il Territorio, nel voto n. 179/3 del 26.01.2012 rileva (pag. 10.... vincoli) che l'intervento ricade nella “**classificazione delle aree ai fini della tutela in zona I/r – tessuti urbani storici o consolidati in tratti costieri di alto valore paesistico** ed è disciplinata dagli art. 32 e **37** del Testo coordinato delle Norme Tecniche di attuazione del PTP approvato con DGR n. 4485 del 30.07.99” (ambito n. 14 – Cassino, Gaeta Ponza) e, nel PTPR nel “paesaggio degli insediamenti urbani”.

Il Comitato quindi, nel voto richiamato, non ha inteso riconoscere valenza alla “norma più restrittiva” ma, unicamente, alle indicazioni del PTPR (che escludevano l'area dal vincolo paesaggistico).

Inoltre il Comitato, nella parte delle Considerazioni esplicita come da un punto di vista urbanistico si rileva “che la proposta di cessione gratuita al Comune” di un'area da destinare a Verde pubblico e parcheggi e la proposta destinazione urbanistica a zona F2/bis – servizi generali privati di interesse collettivo, sono volte a concretizzare e al contempo riequilibrare la netta carenza di standards urbanistici e di zona a servizi, oltre a garantire sia gli interessi pubblici e quelli privati”.



Infine il Comitato rileva che “la destinazione di F2/bis – Servizi generali privati di interesse collettivo della proposta di Variante rivesta carattere di Interesse Generale e pubblico”.

2. Per quanto riguarda la necessità di strumenti attuativi va tenuto conto come le norme di PTPR (art. 26 NTA) prevedano la formazione di piani attuativi (non di necessità piani di recupero); la variante proposta, comprensiva di Relazione Paesaggistica e oggetto di procedimento VAS, ben può prevedere la attuazione diretta avendo comunque subordinato la edificazione a valutazione di compatibilità paesistica. Trattandosi di variante “puntuale” (relativa ad un’area di 5.892 mq.), e non di intere zone urbanistiche non appare di alcuna utilità prevedere ulteriori strumenti attuativi.

La variante proposta è specifica ed è dettagliata indicando con precisione anche le aree a standards e la loro trasformazione. (Di fatto un PPE in variante al PRG).

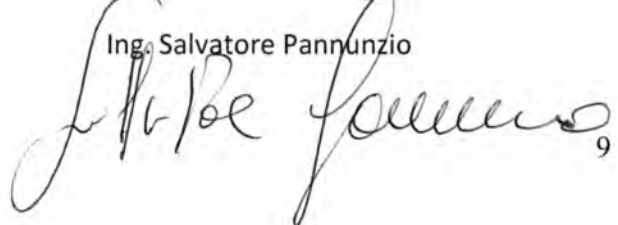
Inoltre la edificazione è subordinata a convenzione alla quale deve essere allegato il progetto complessivo dell’intera area e, in fase di esame del rilascio del permesso a costruire dovrà essere verificato la compatibilità degli interventi alla luce delle vigenti norme di carattere edilizio e sanitario, dotazione di parcheggi e superamento barriere architettoniche.

3. Lo strumento della monetizzazione è previsto dall’art. 8 delle NTdA del PRG vigente. Si tratta in ogni caso di scelta autonoma della Amministrazione Comunale tesa a individuare il miglior raggiungimento dell’interesse pubblico. Peraltro si tratta di una opzione da concretizzare solo in sede di convenzione e potrà essere utilizzata anche solo parzialmente. Prevedere tale possibilità in luogo della cessione obbligatoria appare quasi un atto dovuto.

Per effetto delle considerazioni sopra esposte si ritiene di controdedurre alle modifiche richieste dal Comitato Regionale del Territorio con voto n. 245/2 del 17.11.2016 richiedendo la conferma delle previsioni contenute nella proposta di Variante già inviata,

Il Commissario ad acta

Ing. Salvatore Pannunzio



Il presente verbale viene sottoscritto come segue:

IL COMMISSARIO AD ACTA

F.to Ing. Salvatore Pannunzio

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Avv. Alessandro Izzi

REFERITO DI PUBBLICAZIONE (art.124 D.Lgs n.267/2000)

Certifico io sottoscritto Messo Comunale, che copia del presente Verbale è stato pubblicato il giorno 18.10.2018 all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi.

Il Messo Comunale

F.to Sig. Giancarlo GIONTA

Il Responsabile Amministrativo

F.to Dott.ssa Ernestina Tagliatalata

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (art.134 D.Lgs n.267/2000)

La deliberazione è stata dichiarata immediatamente ESEGUIBILE in data 18.10.2018 ai sensi del 4° comma dell'art. 134 D.Lgs n. 267/2000.

l. 18/10/2018

Il Segretario Generale

F.to Avv. Alessandro IZZI

Si certifica che la suesesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art. 134 D.Lgs n.267/2000 in data

Il Segretario Generale

F.to Avv. Alessandro IZZI

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Formia, li _____



F.to Avv. Alessandro IZZI