

COMUNE DI GAETA 04024

PROVINCIA DI LATINA

Estratto del Registro delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta pubblica straordinaria - 1^a convocazione

in data 26 ottobre 2017

N°63

O G G E T T O: Istanza in atti prot. 36259 del 07/07/2016 della Soc. GAIM s.r.l. + altri per l'approvazione di un programma integrato di intervento ai sensi della L.R. n° 22/1997 sull'area industriale dismessa ex AVIR. Provvedimenti.

L'anno duemiladiciassette, addì 26, del mese di ottobre, alle ore 09:45 e ss., in Gaeta e nella Sala Consiliare del Comune, a seguito degli avvisi diramati in data 19/10/2017, debitamente notificati, si è riunito il Consiglio Comunale, dandosi atto che sono presenti (all'inizio del punto in discussione) i seguenti Consiglieri:

Prog	Cognome e Nome	P	A	Prog	Cognome e Nome	P	A
1	MITRANO Cosmo (Sindaco)	X		10	LECCESE Cristian	X	
2	ROSATO Giuseppina (Presidente)	X		11	MAGLIOZZI Massimo	X	
3	CONTE Gianna		X	12	MARZULLO Luigi	X	
4	COSCIONE Luigi	X		13	MORINI Teodolinda	X	
5	DE ANGELIS Franco	X		14	PASSERINO Luigi	X	
6	DE SIMONE Pasquale	X		15	PELLEGRINO Katia	X	
7	DIES Gennaro		X	16	SALIPANTE Pietro	X	
8	DI VASTA Marco	X		17	SCINICARIELLO Emiliano	X	
9	GAETANI Luigi	X					
T O T A L E						15	02

Partecipa, con funzioni consultive, referenti e di assistenza il **Segretario Generale Dott. Luigi Pilone.**

Sono presenti nel corso della seduta gli Assessori Angelo Magliozzi, Mauro Fortunato, Lucia Maltempo, Antonella Vaudo e Italo Tagliatela.

IL PRESIDENTE

Alle ore 10:48, constatata la presenza in aula di n° 15 Consiglieri Comunali, compreso il Sindaco, e l'assenza di n° 02 Consiglieri (Conte, Dies), numero legale sufficiente per la validità dei lavori dell'assemblea, cede la parola al Consigliere Coscione, nella sua qualità di Presidente della competente commissione consiliare.

IL CONSIGLIERE COSCIONE illustra il punto in discussione evidenziando, in particolare, che la Società GAIM ha presentato una proposta di programma integrato di intervento sull'area industriale ex AVIR che non rispetta le linee guida dettate dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 46 del 03/08/2017.

Sulla relazione del Consigliere Coscione si registrano gli interventi del Presidente, del Sindaco e dei Consiglieri De Angelis, Scinicariello, De Simone, Leccese, Magliozzi, Passerino e Gaetani.

(Alle ore 11:30 entra in Aula il Consigliere Conte: n° 16 presenti)

Per il contenuto integrale della discussione relativa al punto in oggetto si fa rinvio alla trascrizione della registrazione della seduta di cui al verbale n° 59 in pari data la cui parte di riferimento si allega al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale (**Allegato "1"**).

Quindi

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'istanza in atti prot. 36259 del 07.07.2016 presentata dalla Soc. GAIM s.r.l. + Altri per l'approvazione di un programma integrato di intervento per la riconversione/riqualificazione dell'area industriale dismessa ex AVIR in variante al vigente P.R.G. ai sensi della L.R. n° 22/1997, costituita da seguenti elaborati:

- Tav. R.01 - relazione tecnica illustrativa
- Tav. R.02 - documentazione attestante la proprietà
- Tav. 01 - inquadramento paesaggistico ed urbanistico
- Tav. 02 - stato di fatto, rilievo fotografico;
- Tav. 03 - rilievo e consistenze edilizie ante 1967;
- Tav. 04 - planimetria generale
- Tav. 05 - planimetria standard urbanistici
- Tav. 06 - destinazione d'uso e viabilità
- Tav. 07 prospetti e sezioni dello stato di fatto e di progetto
- Tav. M.01 - schema di convenzione;

Vista la nota in atti prot. 25178 del 17.05.2017 redatta dal competente Dipartimento, trasmessa agli interessati, con la quale sono stati esaminati gli elaborati ed i diversi profili attinenti la proposta di nuova destinazione e riuso dell'area in esame;

Preso atto della sentenza TAR Lazio, sezione staccata di Latina, n°435/2017, pubblicata il 29.08.2017, in atti prot. 43027 del 29.08.2017 con la quale è stato accolto il ricorso della soc. GAIM s.r.l. avverso il silenzio/inadempimento dell'Amministrazione Comunale all'adozione dei provvedimenti di propria competenza in ordine alla succitata istanza, assegnando il termine di sessanta giorni per provvedere in merito;

Preso atto della memoria partecipativa, con contestuale atto di significazione e diffida, prodotta dalla soc. GAIM srl, acquisita in atti del comune con prot. 47068 del 20.09.2017;

Vista la relazione conclusiva del Dipartimento Riqualificazione Urbana in atti prot. 49858 del 03.10.2107, di esame della predetta nota partecipativa con formulazione della definitiva istruttoria ed espressione di parere;

Preso atto che il competente Dipartimento, dall'esame della predetta documentazione, ha rilevato i seguenti dati quantitativi attinenti la proposta:

- A) Consistenze attuali (dichiarate ante 1967):
- superficie totale dell'area: circa mq. 22.000
 - superficie coperta da strutture: circa mq. 12.000
 - volumetria complessiva: circa mc. 100.000

B) dati di progetto e di destinazioni d'uso:

		Superfici in mq.	Livelli n°	Totale superfici in mq.	Volumi fuori terra in mc.
1	Commerciale alberghiero	1.547	3/5	7.258	26.938
2	Commerciale / residence	260	3	780	2.990
3	Commerciale / residence	367	3	1.101	4.216
4	Residence	160	3	480	1.520
5	Residence	372	3	1.116	3.543
6	Ristorante-museo	165	1	165	872
7	Palestra	970	1	970	4.016
8	Civili abitazioni	229	3-4	752	2.255
8a	Civili abitazioni	229	3-4	752	2.255
8b	Commerciale / civili abitazioni	276	3-4	799	2.618
9	Commerciale - uffici	659	4	2.636	8.441
9a	Commerciale - uffici	428	1	428	1.626
	TOTALI	5.662		17.237	61.284

Rilevato, preliminarmente, dalla disamina degli atti nonché dalla nota prot. 25178 del 17.05.2017, che detta proposta:

- non riguarda l'intero ambito dell'ex complesso industriale dell'AVIR, così come perimetrato dal vigente PRG;
- stante i frazionamenti e trasferimenti di proprietà di parti del compendio intervenuti nel tempo, non è dato comprendere la effettiva consistenza superficiale dell'ambito interessato dalla proposta progettuale;
- dal punto di vista urbanistico si rileva che, a fronte della previsione di un consistente carico insediativo (17.237 mq), essa non è accompagnata da idonei studi ed indagini tese a verificare l'idoneità della proposta medesima sotto diversi profili; tra questi:

- l'impatto derivante dall'incremento del transito veicolare;
- l'inserimento di quanto proposto in un contesto urbanistico definito e caratterizzato da un sostanziale congestionamento edilizio, preminentemente a destinazione residenziale, carente dei primari spazi di relazione e di standard pubblici;
- le interferenze con le funzioni e con l'assetto urbano circostante;
- l'impatto economico, sociale ed ambientale derivante dalla pluralità di funzioni proposte quali le residenze «*siano esse di effettivo insediamento abitativo che di carattere turistico (residence)*», le attività commerciali, peraltro non definite sotto il profilo della tipologia;

Considerato:

- attesa la previsione di ben otto diverse destinazioni (*commerciale, albergo, residence, ristorante, museo, palestra, civili abitazioni, uffici*), che la proposta appare definire una sorta di città nella città, assolutamente avulsa da ogni contestualizzazione, non ravvisando in ciò alcun soddisfacimento dell'interesse pubblico che dovrebbe invece costituire il fondamento delle iniziative tendenti alla riqualificazione di parti urbane degradate, così come volute dalla medesima L.R. 22/1997;
- Inoltre, riguardo la dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/1968, che gli stessi, in linea di massima, risultano calcolati in stretta rispondenza ai carichi insediativi previsti e che la loro distribuzione nell'ambito del complessivo contesto di intervento appare più soddisfare esigenze di parcellizzazione delle diverse proprietà che non un organico, complessivo e razionale assetto;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n°46 del 03.08.2012, assunta conformemente a quanto disposto dall'art. 4, comma 1, della L.R. n°22/1997, con la quale è stato definito un atto di indirizzo finalizzato a stabilire i criteri per il conferimento di una nuova destinazione urbanistica all'area ex AVIR e per la sua riqualificazione, come di seguito riepilogativamente riportati:

- 1) *Destinazione dell'area a verde pubblico, sport e servizi;*
- 2) *Creazione di parcheggi nel sottosuolo;*
- 3) *Valutazione dell'inserimento di funzioni finalizzate a favorire iniziative turistico-ricettive, quali un albergo, una struttura convegnistica e di attrazione ludico-ricreativa, al fine di convogliare flussi turistici stagionalizzati nella città;*
- 4) *Miglioramento del sistema della viabilità urbana, in particolare della carreggiata di via Mazzini e di via Serapide, al fine di migliorare il collegamento tra il corso principale della città e la spiaggia di Serapo;*
- 5) *Miglioramento della connettività con l'area utilizzata per servizi sportivi di via Venezia;*
- 6) *Reperimento degli standard e degli spazi pubblici pertinenti all'interno dell'area oggetto di variante escludendo la sovrapposibilità di spazi pubblici e privati che sarà invece consentita solo per i parcheggi multipiano;*

Considerato, in definitiva, che l'intervento proposto:

- riguarda solamente una parte dell'intero compendio ex industriale in quanto non viene interessato il settore posto sul lato di via Serapide, questa pure esclusa, che si considera strategico per le finalità di riqualificazione del contesto urbano e della viabilità carrabile e pedonale;

- sfugge dal necessario quanto razionale principio di prevedere un nuovo assetto organico e compiuto dell'ex impianto industriale, in quanto il tutto viene ricondotto ad una parziale visione dettata dall'esigenza di soddisfare esclusivamente gli obiettivi imprenditoriali ed economici delle singole proprietà derivate dal frazionamento del compendio;
- è in evidente contrasto con l'atto di indirizzo del Consiglio Comunale che prevede una utilizzazione del contesto a verde pubblico, sport e servizi con prevalenza alla dotazione di spazi verdi attrezzati allo scopo di definire spazi morfologico-funzionali e di relazione accompagnati da strutture alberghiere, convegnistiche e di attrazione ludico-ricreative;
- è privo di ogni considerazione circa il miglioramento della connettività con l'area utilizzata per servizi sportivi di via Venezia, nonché avulso dal contesto urbanizzato;
- è carente dello studio della viabilità con particolare riferimento al potenziamento e riqualificazione di via Serapide e allo snodo via Serapide-via Mazzini: la previsione di una viabilità ausiliaria passante all'interno del compendio, che si innesta sull'attuale tracciato di via Serapide, non risulta relazionarsi coerentemente con l'attuale assetto viario;
- eccesso di carico insediativo stante la previsione di insediamenti per superfici edificate pari a 17.237 mq, peraltro non giustificati, né giustificabili, sotto alcun profilo;

Valutato che la memoria partecipativa prot. 47068 del 20.09.2017 non ha apportato significativi ed apprezzabili contributi ai rilievi come sopra formulati, limitandosi a contestare le valutazioni dell'Ufficio ed invocando procedure concertative e partecipative, peraltro disattese dalla medesima proponente;

Visto il parere della Commissione Consiliare Urbanistica di cui al verbale redatto in data 19/10/2017;

Ritenuto, per quanto sopra, doversi assumere le conseguenti determinazioni in merito, anche in considerazione della tempistica assegnata dal TAR Lazio con la succitata sentenza, ribadita dalla medesima società interessata con il richiamato atto di significazione e diffida;

Visto:

- il vigente P.R.G. approvato con deliberazione della G.R. Lazio n°1498 del 120.10.1973;
- vista la L.R. Lazio 26.06.1997 n°22;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n°46 del 03.08.2012;

Visto il parere di regolarità tecnica del Dirigente del Dipartimento Riqualficazione Urbana arch. Roberto Guratti, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n°267;

Dato atto che il presente provvedimento, non comportando impegno di spesa, non necessita dell'acquisizione del parere di regolarità contabile;

Visto l'esito della votazione, palesemente resa per alzata di mano:

- Consiglieri presenti: n°16
- Consiglieri assenti: n°01 (Dies)

- Favorevoli: n° 16
- Contrari: nessuno
- Astenuti: nessuno

D E L I B E R A

- 1) la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) prendere atto che con istanza in atti prot. 36259 del 07.07.2016 la Soc. GAIM s.r.l. + altri ha presentato un proposta di “Programma integrato intervento” ex L.R. n°22/1997 riguardante l’area industriale dismessa dell’ex vetreria AVIR, corredata dagli elaborati di cui in premessa;
- 3) di dare esecuzione a quanto disposto con la sentenza TAR Lazio, sezione staccata di Latina n°435/2017 con la quale, in accoglimento del ricorso proposto dalla Soc. GAIM s.r.l. avverso il presunto silenzio/inadempimento dell’Amministrazione Comunale, è stato disposto di provvedere all’adozione dei provvedimenti di competenza entro il termine di sessanta giorni;
- 4) di prendere atto della nota in atti prot. 25178 del 17.05.2017, della nota partecipativa della Soc. GAIM s.r.l. prot. 47068 del 20.09.2017 e della relazione conclusiva del Dipartimento Riqualficazione Urbana in atti prot. 49858 del 03.10.2017 che si allegano al presente provvedimento rispettivamente con lettere (Allegato "A" - Allegato "B" e Allegato "C");
- 5) di dare atto che con le relazioni (Allegato "A" e Allegato "C"), redatte dal competente Dipartimento Riqualficazione Urbana, si è provveduto ad una puntuale ed approfondita istruttoria, con formulazione di considerazioni, valutazioni della parte interessata e conclusioni in merito;
- 6) di prendere atto che sono state garantite le forme partecipative al procedimento così come da nota prot. 25178 del 17.05.2017 riscontrata dalla GAIM con nota prot. 47068 del 20.09.2017;
- 7) di dare atto della competenza del Consiglio Comunale all’assunzione di atti di indirizzo in merito atteso quanto disposto all’art. 4, comma 1, della L.R. n°22/1997;
- 8) sulla base delle considerazioni in premessa, che qui devono intendersi integralmente riportate e trascritte, di ritenere che la proposta progettuale di cui al precedente punto 2), oltre alle carenze documentali e di analisi già evidenziate in premessa:
 - a) non può qualificarsi quale programma integrato di intervento ai sensi della L.R. n°22/1997 in quanto considera solamente una parte della totalità dell’area dell’impianto industriale dismesso, discostandosi dagli obiettivi di riqualificazione ed integrazione dei contesti urbani voluti dalla legge medesima (art. 2, comma 1, L.R. n°22/1997);
 - b) sfugge dal necessario quanto razionale principio di prevedere un nuovo assetto, organico e compiuto, dell’ex impianto industriale, in quanto il tutto viene ricondotto ad una parziale visione dettata dall’esigenza di soddisfare esclusivamente gli obiettivi imprenditoriali ed economici delle singole proprietà derivate dal frazionamento del compendio.
 - c) è in evidente contrasto con l’atto di indirizzo del Consiglio Comunale che prevede una utilizzazione del contesto a verde pubblico, sport e servizi con prevalenza alla dotazione di spazi verdi attrezzati allo scopo di definire spazi

morfologico-funzionali e di relazione accompagnati da strutture alberghiere, convegnistiche e di attrazione ludico-ricreative;

- d) è privo di ogni considerazione circa il miglioramento della connettività con l'area utilizzata per servizi sportivi di via Venezia, nonché avulso dal contesto urbanizzato;
 - e) è carente dello studio della viabilità con particolare riferimento al potenziamento e riqualificazione di via Serapide e allo snodo via Serapide-via Mazzini: la previsione di una viabilità ausiliaria passante all'interno del compendio, che si innesta sull'attuale tracciato di via Serapide, non risulta relazionarsi coerentemente con l'attuale assetto viario: la soluzione proposta rappresenta una semplicistica modalità di superamento dei problemi della viabilità imposta dall'elisione, dal progetto, del settore dell'ex area industriale posta sul lato di via Serapide;
 - f) eccesso di carico insediativo stante la previsione di insediamenti per superfici edificate pari a 17.237 mq, peraltro non giustificate, né giustificabili, sotto alcun profilo.
- 9) Di stabilire, conseguentemente, l'insussistenza di condizioni che consentano di dichiarare l'interesse pubblico alla approvazione della proposta progettuale con conseguente adozione della variante urbanistica al vigente P.R.G.;
- 10) Di non approvare, per quanto in premessa e per quanto ai punti che precedono, il progetto di programma integrato di intervento denominato *"una terra tra due mari"* in atti prot. 36529 del 07.07.2016 proposto dalla soc.tà GAIM s.r.l. + altri, inerente la riqualificazione dell'area ex vetreria AVIR, in variane al vigente P.R.G..

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMNALE

Ravvisata l'urgenza di dare immediato prosieguo al presente atto;

Visto l'art.134 - comma 4 - del Decreto Legislativo 18/08/2000, n°267;

Previa separata votazione unanime favorevole, palesemente resa per alzata di mano dai n°16 Consiglieri presenti e votanti, compreso il Sindaco, risultando assente n°01 Consigliere (Dies)

D I C H I A R A

il presente atto **immediatamente eseguibile**.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto nelle forme di legge.

IL PRESIDENTE

SIG.RA GIUSEPPINA ROSATO

IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT. LUIGI PILONE



COMUNE DI GAETA

Provincia di Latina

Dipartimento IV – Riqualificazione Urbana

Piazza XIX Maggio – 04024 Gaeta (LT) – Tel. 0771-46941

25.17.8 del 17 MAG 2017

Raccomandata A.R.

Spett.le GAIM srl ed Altri
c/o arch. NICOLA CINQUE
via Pastore, 197
81031 AVERSA (CE)

E p.c. ALL'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Sig. Luigi Coscione
SEDE

Oggetto: ISTANZA IN ATTI PROT. 36259 DEL 07.07.2016 – richiedente : GAIM srl + Altri

Con istanza in atti prot. 36259 del 07.07.2016 la ditta GAIM srl con sede in Napoli, via Toledo 406, oltre altri, ha inoltrato istanza per l'approvazione di un programma integrato di intervento ai sensi della L.R. n. 22/1997, finalizzato alla riconversione/riqualificazione urbanistica/edilizia/ambientale dell'area industriale dismessa denominata "ex AVIR" ubicata in Corso Italia, nel centro abitato di Gaeta.

Alla predetta istanza risulta allegata la seguente documentazione:

- Tav. R.01 – relazione tecnica illustrativa
- Tav. R.02 – documentazione attestante la proprietà
- Tav. 01 – inquadramento paesaggistico ed urbanistico
- Tav. 02 – stato di fatto, rilievo fotografico;
- Tav. 03 – rilievo e consistenze edilizie ante 1967;
- Tav. 04 – planimetria generale
- Tav. 05 – planimetria standard urbanistici
- Tav. 06 – destinazione d'uso e viabilità
- Tav. 07 prospetti e sezioni dello stato di fatto e di progetto
- Tav. M.01 – schema di convenzione

Consistenze attuali (dichiarate ante 1967):

superficie totale dell'area : circa mq. 22.000
superficie coperta da strutture: circa mq. 12.000
volumetria complessiva: circa mc. 100.000

dati di progetto e di destinazioni d'uso:

	superfici in mq	livelli n°	totale superfici in mq	volumi fuori terra in mc
1) Commerciale alberghiero	1.547	3/5	7.258	26.938

2) Commerciale/residence	260	3	780	2.990
3) Commerciale/residence	367	3	1.101	4.216
4) Residence	160	3	480	1.520
5) Residence	372	3	1.116	3.534
6) Ristitante-museo	165	1	165	872
7) Palestra	970	1	970	4.016
8) Civili abitazioni	229	3-4	752	2.255
8a) civili abitazioni	229	3-4	752	2.255
8b) commerciale/civili abitaz.	276	3-4	799	2.618
9) Commerciale-uffici	659	4	2.636	8.441
9a)Commerciale-uffici	428	1	428	1.626
TOTALI	5.662		17.237	61.284

Preliminarmente si osserva che la proposta progettuale non riguarda l'intero ambito del complesso industriale dismesso come individuato dal vigente PRG; ciò in quanto viene escluso dal complessivo programma il settore di detto ambito urbanistico consistente nella porzione in angolo tra Corso Italia e via Serapide ed il settore posto alle spalle dell'ex palazzina per uffici.

Dalla visione dei titoli di proprietà risulta che nel corso del tempo si sono verificati frazionamenti e trasferimenti di proprietà a diversi soggetti, tra i quali quelli presentatori dell'istanza in esame.

In relazione a ciò non è dato comprendere, stante la mutevolezza delle condizioni catastali, le effettive consistenze di ciascun proprietario, come non risulta verificabile compiutamente la consistenza superficiale dell'ambito interessato dal progetto (negli elaborati questa viene indicata in circa 22.000 mq.).

In definitiva, la proposta progettuale non individua, su idonea planimetria catastale, l'effettiva area oggetto di intervento né riguarda il complessivo compendio dell'ex impianto industriale così come perimetrato dal vigente strumento urbanistico.

LA VIGENTE DISCIPLINA

Il piano regolatore generale del comune di Gaeta, approvato con deliberazione della G.R. Lazio n. 1498 del 10.10.1973, prevede che a seguito della dismissione dell'impianto industriale ex AVIR il comune avrebbe dovuto provvedere a conferire nuova e più congrua destinazione urbanistica.

Coerentemente con quanto disposto all'art. 4, comma 1, della L.R. n. 22/1997, il comune di Gaeta, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 03.08.2012 ha adottato un proprio atto di indirizzo ai fini della individuazione dei criteri per la riqualificazione dell'area ex AVIR in variante al vigente PRG.

Più in particolare venivano stabiliti i seguenti indirizzi di politica urbanistica:

- 1) Destinazione dell'area a verde pubblico, sport e servizi;
- 2) Creazione di parcheggi nel sottosuolo;
- 3) Valutazione dell'inserimento di funzioni finalizzate a favorire iniziative turistico-ricettive, quali un albergo, una struttura convegnistica e di attrazione ludico-ricreativa, al fine di convogliare flussi turistici stagionalizzati nella città;
- 4) Miglioramento del sistema della viabilità urbana, in particolare della carreggiata di via Mazzini e di via Serapide, al fine di migliorare il collegamento tra il corso principale della città e la spiaggia di Serapo;
- 5) Miglioramento della connettività con l'area utilizzata per servizi sportivi di via Venezia;
- 6) Reperimento degli standard e degli spazi pubblici pertinenti all'interno dell'area oggetto di variante escludendo la sovrapposibilità di spazi pubblici e privati che sarà invece consentita solo per i parcheggi multipiano.

OSSERVAZIONI

Non viene dimostrata la legittimità edilizia delle superfici e volumetrie dichiarate ante 1967.

Dal punto di vista urbanistico si rileva che la proposta progettuale, a fronte della previsione di un consistente carico insediativo (17.237 mq), non è accompagnata da idonei studi ed indagini tese a verificare l'idoneità della proposta medesima sotto diversi profili; tra questi:

- l'impatto derivante dall'incremento del transito veicolare;
- l'inserimento di quanto proposto in un contesto urbanistico definito e caratterizzato da un sostanziale congestionamento edilizio, preminentemente a destinazione residenziale, carente dei primari spazi di relazione e di standard pubblici;
- le interferenze con le funzioni e con l'assetto urbano circostante;
- l'impatto economico, sociale ed ambientale derivante dalla pluralità di funzioni proposte quali le residenze (*siano esse di effettivo insediamento abitativo che di carattere turistico (residence)*), le attività commerciali, peraltro non definite sotto il profilo della tipologia.

In via generale, si rileva che la proposta così come formulata, dove vengono previste ben 8 diverse destinazioni (*commerciale, albergo, residence, ristorante, museo, palestra, civili abitazioni, uffici*), appare definire essa stessa una sorta di città nella città, assolutamente avulsa da ogni contestualizzazione, non ravvisando in ciò, salvo diverse valutazioni, alcun soddisfacimento dell'interesse pubblico che dovrebbe invece sottendere le iniziative tendenti alla riqualificazione di parti urbane degradate così come volute dalla stessa L.R. 22/1997.

(non appare infatti plausibile che l'interesse pubblico possa essere circoscritto alla sola creazione di nuovi posti di lavoro, peraltro non dimostrati)

Appare, infatti, sintomatica, la proposta di un edificio da destinare a "ristorante/museo" (*a parte il senso non chiarito della proposizione di un connubio tra ristorazione e attività museale*) cui viene destinata una superficie di appena mq. 165 complessivi.

Inoltre, riguardo la dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/1968, risulta che gli stessi, pur se non verificati, in linea di massima risultano calcolati in stretta rispondenza ai carichi insediativi previsti; la loro distribuzione nell'ambito del complessivo contesto di intervento appare più soddisfare esigenze di parcellizzazione delle diverse proprietà che non un organico, complessivo e razionale assetto.

Ciò posto, che deve essere inteso come valutazione di carattere generale, la proposta deve essere altresì verificata alla luce dell'atto di indirizzo di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 03.08.2012 secondo le specifiche indicazioni sopra riportate.

In relazione a ciò si rileva:

- l'intervento sfugge dal necessario quanto razionale principio di prevedere un nuovo assetto organico e compiuto dell'ex impianto industriale, riconducendo il tutto ad una parziale visione dettata dall'esigenza di soddisfare esclusivamente gli obiettivi imprenditoriali ed economici delle singole proprietà derivate dal frazionamento del compendio.
- Contrasto con l'atto di indirizzo del Consiglio comunale che prevede una utilizzazione del contesto a verde pubblico, sport e servizi con prevalenza alla dotazione di spazi verdi attrezzati allo scopo di definire spazi morfologico-funzionali e di relazione accompagnati da strutture alberghiere, convegnistiche e di attrazione ludico-ricreative;
- Assenza di ogni considerazione circa il miglioramento della connettività con l'area utilizzata per servizi sportivi di via Venezia;
- assenza dello studio della viabilità con particolare riferimento al potenziamento di via Serapide e allo snodo via Serapide-via Mazzini: la previsione di una viabilità ausiliaria passante all'interno del compendio, che si innesta sull'attuale tracciato di via Serapide, non risulta relazionarsi coerentemente con l'attuale assetto viario.

CONCLUSIONI

La proposta progettuale, che costituisce variante al vigente PRG, si discosta sensibilmente dall'atto di indirizzo del Consiglio Comunale assunto con deliberazione n. 46 del 03.08.2012 e risulta carente rispetto a diversi profili, così come rappresentati nella presente nota.

In relazione a ciò, nell'esprimere il parere contrario di competenza, l'istanza in oggetto è da considerare non procedibile.

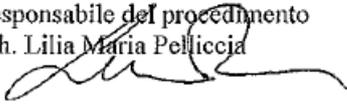
I richiedenti, tenuto conto delle suddette osservazioni/valutazioni, potranno, anche in termini di partecipazione al procedimento ai sensi dell'art. 10 della L. 241/1990, riformulare una nuova proposta purché in coerenza con gli indirizzi sopraenunciati e in riscontro alle osservazioni di questo Dipartimento.

La presente è trasmessa all'Assessore all'Urbanistica, per l'opportuna conoscenza e per quanto di competenza.

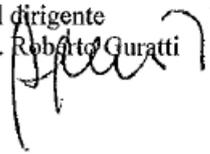
Responsabile del procedimento: arch. Lilia Pelliccia, Funzionari Tecnico – tel. 0771/469401

Avverso il presente atto è proponibile al TAR competente per territorio, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del DPR 1199/71, rispettivamente entro sessanta o centoventi giorni dalla data di ricevimento del presente.

Il responsabile del procedimento
Arch. Lilia Maria Pelliccia



il dirigente
arch. Roberto Guratti



GAIM s.r.l.
Via Parco Margherita, n. 49
(c/o studio dott. Claudio FOGLIANO) Napoli
c.f. 07700380632

ALLEGATO B



Spett. Comune di Gaeta
Sindaco pro tempore
Piazza XIX Maggio, n. 10
04024 - Gaeta
protocollo@pec.comune.gaeta.lt.it

Spett. Comune di Gaeta
Segretario Generale
Piazza XIX Maggio, n. 10
04024 - Gaeta
protocollo@pec.comune.gaeta.lt.it

3519



Spett. Comune di Gaeta
Dirigente Dipartimento Riqualificazione Urbana
Piazza XIX Maggio, n. 10
04024 - Gaeta
protocollo@pec.comune.gaeta.lt.it
pasquale.fusco@comune.gaeta.lt.it
roberto.guratti@comune.gaeta.lt.it

Memoria partecipativa con contestuale atto di significazione e diffida

La GAIM s.r.l., con sede in Napoli, Via Parco Margherita, n. 49 (c/o studio dott. Claudio FOGLIANO), c.f. 07700380632, in persona dell'amministratore legale rappresentante pro tempore Nicola MARTINO, nato a Trentola Ducenta il 06/03/1943, e residente in Napoli, Piazza Medaglie D'Oro, n. 4, e-mail: nicola.martino2006@libero.it - pec: claudio.fogliano@studiofogliano.it

In riferimento

- alla nota n. 25178 datata 17/05/2017 di codesto Comune, Dip. IV Riqualificazione Urbana, con la quale è stata ritenuta improcedibile la richiesta di programma integrato d'intervento ex l.reg. Lazio n. 22/1997, datata 04/07/2016 e presentata in data 07/07/2016, per la riqualificazione dell'ex vetreria AVIR;
- alla sentenza del T.A.R. Lazio, sezione staccata di Latina, 29/08/2017, n. 435;

rappresenta quanto segue

Premesso in fatto che:

1. La esponente società con atto a rogito dott. S. SICA, notaio in Napoli, rep. n. 100988, racc. n. 28820, datato 28/12/2001, ha acquistato dall'AVIR s.p.a., il complesso industriale (vetreria), sito in Gaeta, loc. Montesecco-Serapo, dismesso dalla sua dante causa tra la fine degli anni '70, ed i primi anni '80.

2. Detto dismesso complesso industriale:

a. è costituito dallo stabilimento industriale vero e proprio (capannoni, palazzine servizi/uffici), e dalle abitazioni (c.d. "case rosse") all'epoca riservate al personale dipendente;

b. ricade nel pieno centro cittadino, in zona integralmente urbanizzata, dotata di ogni opera di urbanizzazione primaria e secondaria, ad oggi conosciuta.

Infatti, il complesso industriale è servito da strade pubbliche di primaria importanza (Corso Italia, Via Serapide, Via Frosinone, Via Genova, ecc.), piazze (P.zza Trieste), marciapiedi, parcheggi pubblici e privati, impianti idrici, impianti fognari, impianti telefonici, impianti del gas, scuole di ogni ordine e grado (scuole elementari, medie, liceo scientifico, istituto nautico), chiese (Chiesa di San Paolo), centri Caritas, centri sportivi (campo di calcio, di pallavolo, di pallamano e di basket comunali; campi di calcetto privati), centri commerciali, uffici pubblici, impianti nautici (porto turistico Base Nautica Flavio Gioia), attrezzature balneari (stabilimenti balneari della spiaggia di Serapo), ristoranti, residenze, ecc.:

c. nel vigente PRG di Gaeta, approvato nell'anno 1973, risulta, censito:

- per la maggior consistenza (circa 24.000 mq) come **zona Grande Industria**, per la quale con la delibera di Giunta Regionale di approvazione dello strumento urbanistico (DGR Lazio, n. 1498/73) è stato prescritto che al momento della sua dismissione da parte dell'AVIR s.p.a., non essendo consono il posizionamento di una industria nel pieno centro cittadino, e nel mezzo di insediamenti residenziali, costituiva obbligo del Comune attribuire alla medesima una diversa destinazione urbanistica:

- per residua parte (segnatamente quella relativa alle abitazioni -c.d. case rosse- una volta riservate ai dipendenti e a parte degli uffici, estesa circa mq 1.100) a **zona B1**.

3. Successivamente al proprio acquisto, la esponente:

-ristrutturava (previo ottenimento di regolari titoli abilitativi edilizi) una porzione delle predette "case rosse" ricadenti in zona B1 (precisamente il fabbricato su Via Frosinone);

- in relazione ai fabbricati costituenti il vero e proprio complesso industriale ricadenti nella zona Grandi Industrie, stante la più completa/totale inerzia di codesta Amministrazione Civica (la quale, nonostante quanto prescritto nella DGR Lazio, n. 1498/73, a seguito della dismissione da parte dell'AVIR, non ha provveduto ad assegnare all'area una nuova destinazione urbanistica), unitamente e congiuntamente ai propri aventi causa¹, presentava una molteplicità di istanze ex

¹ Segnatamente la GAIM s.r.l.: a) con atto a rogito dott. A. CARPENTIERI, notaio in Napoli, rep. n. 24421, racc. n. 9334, datato 04/07/2005, ha ceduto alla HOLIDAY s.r.l. "due piccoli corpi di fabbrica", in catasto urbano al fg. 34, part. 89 sub 2, e altri "due piccoli corpi di fabbrica", in catasto urbano al fg. 34, part. 89, sub 13; b) con atto a rogito dott. G. LUPOLI, notaio in Aversa, rep. n. 71905,

l.reg. Lazio, n. 22/1997 -“programmi integrati d'intervento”- (segnatamente: in data 02/04/2003; in data 11/03/2004; in data 12/05/2006; in data 12/12/2007; in data 21/03/2008; in data 23/12/2008; in data 24/02/2009; in data 15/04/2009; e da ultimo in data 07/07/2016), per realizzare un armonico intervento di riqualificazione urbanistico/edilizio dell'ambito.

4. Sennonché, inverosimilmente, codesta Amministrazione Civica, **dimentica della propria ultra trentennale inerzia** e che trattasi di area ricadente **in zona completamente urbanizzata**:

a. **dapprima**: appiattendosi **aeriticamente** su una indagine penale promossa dalla Procura della Repubblica di Latina (nell'ambito della quale il GIP presso il Tribunale di Latina aveva disposto il sequestro preventivo delle aree), con l'ordinanza n. 24, prot. n. 4407 datata 26/01/2012, disponeva ex art. 30 DPR n. 380/2001, e art. 23, l.reg. Lazio n. 15/2008, l'acquisizione dell'area **per una presunta ed inesistente lottizzazione abusiva (provvedimento annullato dal T.A.R. Lazio, sezione di Latina, con la sentenza n. 336/2013**, avverso la quale è attualmente pendente appello proposto da codesto Comune innanzi al C.d.S.);

b. **poi**: con la delibera di Consiglio Comunale n. 04 del 30/01/2012 (pubblicata dal 21/02/2012 al 07/03/2012), **escludeva** ex art. 2, 4° comma, l. 21/2009, l'area di cui trattasi dall'applicazione del c.d. “piano casa”;

c. **da ultimo**: a seguito dell'ennesima istanza di programma integrato d'intervento ex l.reg. Lazio n. 22/1997, presentata in data 07/07/2016, con la nota dirigenziale n. 25178 datata 17/05/2017, probabilmente “**infastidita**” dal ricorso giurisdizionale proposto innanzi il TAR Lazio, Latina, contro l'inadempiente silenzio (giudizio R.R. n. 212/2017), con la nota n. 25178 datata 17/05/2017 del Dirigente del Dip. IV comunicava (frettolosamente) una presunta **improcedibilità** dell'istanza.

Premesso in diritto che:

5. Con la nota n. 25178 datata 17/05/2017 il Dirigente del Dipartimento IV Riqualificazione Urbana, ha rilevato una presunta **improcedibilità** della richiesta di programma integrato d'intervento ex l.reg. Lazio n. 22/1997, presentata in data 07/07/2016, per la riqualificazione dello stabilimento industriale:

a. affermando che dall'istanza presentata non risulterebbe possibile comprendere *“le effettive consistenze di ciascun proprietario, come non risulta verificabile compiutamente la consistenza superficiale dell'ambito interessato dal progetto (negli elaborati questa viene indicata in circa 22.000 mq)”* ... *“in definitiva, la proposta progettuale non individua, su idonea planimetria catastale, l'effettiva*

racc. n. 21198, datato 20/04/2009, ha ceduto alla T.F. Costruzioni s.r.l., **“porzioni di fabbricati semidiruti e fatiscenti”** con annessa corte di pertinenza, in catasto urbano al fg. 34, part. 89, sub 28; c) con atto a rogito dott. G. ROMANO, notaio in Marano di Napoli, rep. n. 5792, racc. n. 1531, datato 29/02/2008, ha ceduto ai propri soci sigg.ri Nicola MARTINO, e Giuseppe SIMIOLI, nonché loro rispettive consorti, **“i fabbricati semidiruti e fatiscenti”**, con annesse corti di pertinenza in catasto urbano al fg. 34, part. 89, sub 14 e sub 22 (fabbricati in parte poi acquistati dalla predetta T.F. Costruzioni s.r.l., con atto a rogito dott. R. LUPOLI, notaio in Capriati al Volturno, rep. n. 87, racc. n. 61, datato 22/04/2009, con atto a rogito dott. G. LUPOLI, notaio in Aversa, rep. n. 72592, racc. n. 21633, datato 22/12/2009, con atto a rogito dott. G. LUPOLI, notaio in Aversa, rep. n. 72646, racc. n. 21670, datato 11/01/2010).

area oggetto d'intervento né riguarda il complessivo compendio dell'ex impianto industriale così come perimetrato nel vigente strumento urbanistico”;

b. avendo il Comune di Gaeta approvato con delibera di C.C. n. 46 del 03/08/2012, un proprio “atto d’indirizzo ai fini della individuazione dei criteri per la riqualificazione dell’area ex AVIR in variante al PRG”;

c. affermando che non sarebbe stata dimostrata la legittimità edilizia delle superfici e volumetrie dichiarate ante 1967;

d. non essendo stata la proposta progettuale del piano integrato d’intervento “accompagnata da idonei studi ed indagini tese a verificare l’idoneità della proposta medesima sotto diversi profili; tra questi: l’impatto derivante dall’incremento del traffico veicolare; l’inserimento di quanto proposto ”;

e. apparendo la proposta “una sorta di città nella città, assolutamente avulsa da ogni contestualizzazione... ”;

f. in quanto la dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/1968 “pur se non verificati, in linea di massima risultano calcolati in stretta rispondenza ai carichi insediativi previsti; la loro distribuzione nell’ambito del complessivo contesto di intervento appare più soddisfare esigenze di parcellizzazione delle diverse proprietà che non un organico, complessivo e razionale assetto”;

g. discostandosi la proposta “sensibilmente dall’atto di indirizzo del Consiglio assunto con deliberazione n. 46 del 03/08/2012”.

6. In primo luogo si contestano le affermazioni che desumono la presunta improcedibilità dell’istanza proposta:

- dalla circostanza che codesto Comune con la delibera di C.C. n. 46 del 03/08/2012, ha approvato un proprio “atto d’indirizzo ai fini della individuazione dei criteri per la riqualificazione dell’area ex AVIR in variante al PRG”;

- dalla circostanza che la proposta dell’esponente si discosterebbe “sensibilmente dall’atto di indirizzo del Consiglio assunto con deliberazione n. 46 del 03/08/2012”.

Infatti, il richiamo a detta delibera attesta ancor di più l’irrazionalità, illogicità ed apoditticità, di quanto affermato dal Dirigente del Dip. IV.

Ciò dal momento:

a. che la delibera di C.C. n. 46/2012, costituisce un atto di “mero indirizzo”, cosicché la medesima non è assolutamente vincolante sotto il profilo urbanistico, essendo tali soli gli atti approvati nelle forme prescritte dalla l. 1150/42; dalla l. reg. Lazio n. 36/1987; dalla l.reg. Lazio, n. 22/1997; ecc.; i quali presupponendo pubblicazioni e osservazioni consentono un preventivo contraddittorio procedimentale tra P.A. e privati interessati, ed essendo approvati con l’intervento di organi sovrordinati rispetto al Comune (es. Regione), costituiscono un presupposto certo su cui deve essere conformata l’attività edilizia;

b. che presupponendo la c.d. urbanistica negoziata e (comunque) la normale dialettica procedimentale, un sereno contraddittorio finalizzato ad un accordo tra privato e P.A., di certo l’accordo non può essere unilateralmente sancito da una delibera di mero indirizzo politico;

c. che l’atto d’indirizzo non è intervenuto sulla proposta di piano integrato d’intervento di cui trattasi bensì aliunde (e per finalità diverse);

d. che il Dirigente neppure spiega le concrete ragioni per cui la proposta

dell'esponente si discosterebbe *sensibilmente* dall'atto d'indirizzo consiliare, dal momento che nella medesima sono previste ampie zone a verde, parcheggi pubblici, attività turistiche ricreative, ecc..

In una, ed in altri termini, il richiamo alla delibera di C.C. n. 46/2012, è ben lungi dal fornire un presupposto **idoneo e sufficiente** a giustificare un eventuale diniego.

A ciò, per quanto d'occorrenza, si aggiunga che la definitiva approvazione del piano di riqualificazione di cui trattasi, trattandosi di un atto complesso, non presuppone il solo assenso comunale ma anche quello di organi sovracomunali (es. Regione Lazio), i quali in difetto di loro preventive indicazioni potrebbero **non concordare** con gli "indirizzi" di codesto Comune.

7. Come in precedenza già illustrato, la fattispecie in esame si caratterizza:

a. per non avere codesto Comune, nonostante siano decorsi trentacinque anni, provveduto a conformarsi all'obbligo di cui alla DGR Lazio, n. 1498/73, con la quale la Regione, in relazione all'area censita Grandi Industrie, nell'approvare il PRG, aveva *apertis verbis* osservato che non era "*opportuno*" che uno stabilimento industriale fosse "*a così diretto contatto con la zona residenziale*", ed aveva "prescritto" che, al momento in cui l'AVIR avesse dismesso lo stabilimento industriale, il Comune avrebbe dovuto promuovere una "*opportuna variante che attribuisca all'area in questione una più congrua destinazione, in ogni caso non di tipo industriale*";

b. per ricadere l'area nel pieno centro cittadino, in zona integralmente urbanizzata, dotata di ogni opera di urbanizzazione primaria e secondaria, ad oggi conosciuta;

c. per vertere l'area (dopo 35 anni d'abbandono) in una forte situazione di **degrado/faticenza**.

Orbene, non sembra che una eventuale improcedibilità sia rispondente ai principi di ragionevolezza e proporzionalità.

La proporzionalità dell'azione si configura quale regola che implica **la flessibilità** dell'azione amministrativa ed, in ultima analisi, **la rispondenza della stessa alla razionalità ed alla legalità**.

Infatti il principio di proporzionalità va inteso nella sua accezione etimologica e dunque da riferire al senso di equità e di giustizia, che deve sempre caratterizzare **la soluzione del caso concreto**.

In una la proporzionalità è un "presidio di legalità sostanziale", che in quanto dettato da norme gerarchicamente sovraordinate (Trattato CE e Carta Costituzionale) costituisce, l'essenza stessa del legittimo esercizio del potere e (proprio perché **derivante da norme gerarchicamente superiori**) condiziona l'esercizio della potestà fondato sull'applicazione delle norme ordinarie.

In altri termini, codesta Amministrazione, nell'applicazione **delle norme ordinarie** (nella specie l.reg. Lazio n. 22/1997) è tenuta a chiedersi se le medesime conducono o meno ad una logica soluzione sostanziale **rispettosa del concreto interesse pubblico** così come emergente dal quadro normativo di riferimento e a riflettere ogni soluzione/interpretazione aberrante la quale seppur apparentemente consentita, può tuttavia essere mediata/temperata con soluzioni diverse.

Allo stesso tempo, **il principio di ragionevolezza** costituisce un criterio al cui interno convergono altri principi generali dell'azione amministrativa (imparzialità,

uguaglianza, buon andamento) in virtù del quale l'azione dei pubblici poteri non deve essere censurabile sotto il profilo della logicità e dell'aderenza ai dati di fatto risultanti dal caso concreto; da ciò deriva che l'Amministrazione, nell'esercizio del proprio potere, non può applicare meccanicamente le norme (peraltro nella specie a sproposito), ma deve necessariamente agire in coerenza con i parametri della logicità, proporzionalità ed adeguatezza.

Orbene, poiché l'applicazione delle norme ordinarie condotta secondo le sovraordinate norme giuridiche nazionali e comunitarie della proporzionalità e ragionevolezza (onde evitare che la amministrazione "pur agendo nell'ambito astratto dei poteri conferiti, sacrifici in concreto un interesse del privato in modo eccessivo rispetto all'interesse pubblico perseguito"), nonché costituzionalmente orientata (artt. 3, 42, e 97 Cost.), impone che deve essere evitata una ingiustificata limitazione della posizione del privato del tutto scissa/avulsa da qualunque interesse pubblico. non sembra che nella specie, codesto Comune, stia agendo secondo canoni di legittimità.

Infatti, avendo il Dirigente del Dip. IV ritenuto una presunta improcedibilità dell'istanza:

a. nonostante l'area (ubicata nel pieno centro cittadino e vertente in una situazione di fatiscenza e degrado) attenda da oltre trentacinque anni una sua riqualificazione urbanistica (interesse pubblico alla riqualificazione indicato nel lontano 1973 dalla delibera di approvazione regionale del PRG - DGR Lazio, n. 1498/73);

b. senza preventivamente chiedere i chiarimenti e le integrazioni che avrebbero potuto meglio far comprendere il contenuto e la valenza della proposta;

c. rifugiandosi dietro la delibera di C.C. 46/2012, la quale oltre a costituire un mero atto d'indirizzo, è stata emanata senza alcun confronto dialettico con i titolari dell'area;

risulta patrocinata un'applicazione del disposto della l.reg. Lazio 22/1997, tutt'altro che rispondente, alle finalità per cui detta normativa è stata dettata (riqualificazione/riorganizzazione del tessuto urbano, da realizzarsi attraverso la "compartecipazione" dei privati proprietari dell'area), con l'effetto di mantenere un aberrante status quo (di inerzia e abbandono), comportante una limitazione delle facoltà connesse al diritto di proprietà della esponente scissa da qualsivoglia interesse pubblico.

Ciò, nonostante per costante insegnamento giurisprudenziale "l'effettivo stato dei luoghi è tale da rendere necessarie un'interpretazione e un'applicazione ragionevoli delle norme richiamate ... con i temperamenti idonei anche a porle a riparo da qualunque possibile censura", cosicché, "se non si vuole imporre alla proprietà privata una limitazione del tutto scissa da qualunque interesse pubblico" deve ritenersi "che il soggetto competente possa rifiutare il proprio assenso solo indicando quelle ulteriori diverse "finalità perseguite con la normativa di cui si tratta e capaci di giustificarla"" (cfr. Corte cost., 22 giugno 1971, n. 133) - C.d.S. sez. IV, 27/01/2015, n. 347; nonché: T.A.R. Lazio, sez. I, 11/08/2011, n. 7083.

8. In una, la nota dirigenziale di cui trattasi tenta di sfuggire all'irrinunciabile/ineludibile momento partecipativo, che in una effettiva dialettica procedimentale consentirebbe di fornire utili elementi per la valutazione dell'istanza.

Quanto sopra, a maggior ragione se si considera che codesta Amministrazione non nega l'idoneità dello strumento utilizzato (programma integrato d'intervento ex l. reg. Lazio n. 22/1997) al fine di realizzare una riqualificazione urbanistica/edilizia dell'area, ma afferma la sussistenza di **presunte inintelligibilità** di documentazioni a corredo che non consentirebbero **adeguate verifiche**, le quali ben possono essere chiarite/integrate in sede di contraddittorio procedimentale (ciò anche considerata la piena disponibilità al riguardo, espressamente dichiarata dall'esponente sin dalla presentazione dell'istanza: "Si resta a disposizione per ogni integrazione e/o chiarimento").

Peraltro, costituisce consolidato insegnamento giurisprudenziale che in ragione del disposto dell'art. 97 Cost. e (per quanto d'occorrenza) dell'art. 6, l. 241/90, i rapporti tra privato e P.A. devono essere ispirati a **principi di leale collaborazione, di cooperazione e dialogo**.

Infatti, non a caso, è stato più volte specificato che "I procedimenti attivati con l'istanza di parte, volti ad ottenere il rilascio di una concessione, devono essere improntati alla massima apertura e disponibilità dell'amministrazione al dialogo con il richiedente, con la conseguenza che il responsabile del procedimento ha il potere-dovere di acquisire d'ufficio, nell'ottica della tutela della buona fede e dell'affidamento del cittadino, ogni elemento utile, anche con accertamenti tecnici e sopralluoghi, e di invitare l'interessato a regolarizzare a sua volta la documentazione prodotta, in ossequio ai principi generali di leale collaborazione, efficacia, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa" (C.d.S., sez. V, 28/07/2005, n. 4057);

9. Da ultimo, per quanto d'occorrenza, preme rammentare che l'affermazione contenuta nella nota n. 25178 datata 17/05/2017, secondo cui non sarebbe stata dimostrata la legittimità edilizia dell'esistente è **addirittura pretestuosa** dal momento che come risulta dal verbale di riunione del 30/10/2008 codesto Comune aveva determinato **in base ai propri atti** che la legittima consistenza volumetrica dell'esistente era di **mc 72.214** (mentre il progetto proposto dalla esponente riguarda volumi per **mc 61.284**).

Stante quanto in precedenza esposto,

Considerato

- che il T.A.R. Lazio, sezione staccata di Latina, con la sentenza 29/08/2017, n. 435, dopo aver espressamente qualificato la nota n. 25178 datata 17/05/2017 di codesto Comune, un atto endoprocedimentale, ha ordinato a codesto Comune di concludere il procedimento di cui all'istanza di programma integrato d'intervento datata 04/07/2016;

- che l'esponente ha interesse ad una **sollecita** definizione del procedimento, nell'ambito di un **preventivo confronto dialettico;**

Si intima

a codesto Comune a dare compiuta e confacente esecuzione alla sentenza 29/08/2017, n. 435, del T.A.R. Lazio, sezione staccata di Latina.

Si dichiara

la piena disponibilità a fornire ogni indicazione, chiarimento e produzione documentale che vorrà essere richiesta, invitando codesta Amministrazione, anche alla luce di quanto rappresentato nel presente atto, a meglio specificare quali sarebbero le presunte carenze.

Si chiede

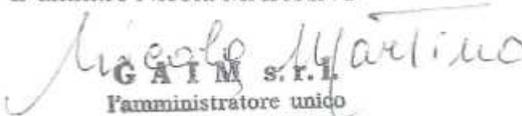
nello spirito della c.d. urbanistica negoziata e dei principi di leale collaborazione, **un incontro tecnico-amministrativo** con i rappresentanti della esponente, onde opportunamente individuare sia le documentazioni ritenute carenti, sia lumeggiare codesta Amministrazione sui contenuti dell'istanza, sia individuare possibili modifiche alla progettazione presentata **onde renderla conforme ai desiderata e/o alle aspettative di codesta Amministrazione.**

Per detto incontro, si resta in attesa di conoscere la data e l'orario che vorranno essere indicati da codesto Comune.

Si resta a disposizione per ogni integrazione/chiarimento.

Si confida in un sollecito riscontro.

Napoli, li 15 settembre 2017

GAIM s.r.l.
L'amm.re Nicola MARTINO

GAIM s.r.l.
l'amministratore unico
NICOLA MARTINO



COMUNE DI GAETA

Provincia di Latina

Dipartimento Riqualificazione Urbana

Piazza XIX Maggio – 04024 Gaeta (LT) – Tel. 0771-46941

Prot. 4985 del 30/11/2017

ALLEGATO C

Al Sig. SINDACO
Dr. Cosmo MITRANO

SEDE

**Oggetto: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN ATTI PROT. 36259 DEL 07.07.2016 –
richiedente : GAIM srl + Altri – nota partecipativa GAIM prot. 47068 del 20.09.2017 - RELAZIONE**

A) Premesse:

- Con istanza in atti prot. 36259 del 07.07.2016 la ditta GAIM srl con sede in Napoli, via Toledo 406, oltre altri, ha inoltrato istanza per l'approvazione di un programma integrato di intervento ai sensi della L.R. n. 22/1997, finalizzato alla riconversione/riqualificazione urbanistica/edilizia/ambientale dell'area industriale dismessa denominata "ex AVIR" ubicata in Corso Italia, nel centro abitato di Gaeta.

Alla predetta istanza risulta allegata la seguente documentazione:

- Tav. R.01 – relazione tecnica illustrativa
 - Tav. R.02 – documentazione attestante la proprietà
 - Tav. 01 – inquadramento paesaggistico ed urbanistico
 - Tav. 02 – stato di fatto, rilievo fotografico;
 - Tav. 03 – rilievo e consistenze edilizie ante 1967;
 - Tav. 04 – planimetria generale
 - Tav. 05 – planimetria standard urbanistici
 - Tav. 06 – destinazione d'uso e viabilità
 - Tav. 07 prospetti e sezioni dello stato di fatto e di progetto
 - Tav. M.01 – schema di convenzione;
- Con ricorso presso il TAR Lazio - sezione staccata di Latina - n. RG 212/2017 la GAIM srl, ha contestato il silenzio/inadempimento dell'Amministrazione in ordine all'assunzione dei provvedimenti di competenza sull'istanza di cui sopra;
 - Con nota in atti prot. 25178 del 17.05.2017 il Dipartimento ha provveduto a comunicare alla soc. GAIM srl l'istruttoria e le valutazioni di competenza in ordine alla proposta di programma di intervento, evidenziando carenze progettuali, di merito urbanistico ed, in particolare, il contrasto del progetto con l'atto di indirizzo di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 03.08.2012; con la medesima nota la soc. GAIM srl, in quanto avente diritto, veniva inviata alla partecipazione al procedimento a mezzo di riscontri o, diversamente, presentando una nuova proposta progettuale che tenesse conto di quanto evidenziato dall'Ufficio;
 - Successivamente, è pervenuta sentenza del TAR Lazio n. 435/2017 con la quale, il Giudice, valutando il documento dell'Ufficio prot. 25178 del 17.05.2017, ha ritenuto che questo costituisca atto endoprocedimentale non conclusivo del procedimento, assegnando, pertanto, il termine di sessanta giorni per provvedere all'adozione del provvedimento conclusivo da parte del competente organo dell'Amministrazione, tenuto conto che trattasi di progetto comportante variante urbanistica.

- Con nota acquisita in atti prot. 47068 del 20.09.2017, la soc. GAIM srl ha prodotto una memoria partecipativa con contestuale atto di significazione e diffida nei confronti dell'Amministrazione per l'adozione del provvedimento definitivo sull'istanza prot. 36259/2016, in esecuzione di quanto disposto dal TAR Lazio con la citata sentenza.
- B) ESAME DELLA NOTA PARTECIPATIVA PROT. 47068 DEL 20.09.2017.
 - a) In primo luogo pone in evidenza che il contesto ex AVIR ricade in una zona integralmente dotata di ogni urbanizzazione primaria e secondaria in quanto, si asserisce, risultano presenti strade pubbliche di primaria importanza, piazze, parcheggi pubblici e privati, impianti idrici, impianti fognari telefonici etc, scuole, primarie e secondarie, chiese, centri sportivo, centri commerciali, uffici pubblici etc; ciò per asserire, per quanto è dato comprendere, la sussistenza di una perfetta ed armonica organizzazione urbanistica dell'intorno urbano, tale da giustificare l'intervento proposto.
 - b) Evidenzia l'obbligo del Comune di conferire una diversa destinazione urbanistica all'area, così come prescritto dalla deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 1498 del 10.10.10973 di approvazione del vigente PRG, atteso che l'impianto industriale è dismesso da oltre trenta anni.
 - c) Fa presente che successivamente all'acquisto dell'area da parte della GAIM, avvenuto nell'anno 2001, parti del complesso industriale dismesso sono state trasferite ad altri soggetti – in particolare: *soc. Holiday srl, T.F. costruzioni srl, sig. Nicola Martino e sig. Giuseppe Simioli e rispettive consorti*;
 - d) Si contesta una presunta frettolosità dell'Ufficio, conseguente al ricorso presso il TAR Lazio per la declaratoria del silenzio/inadempimento, nel comunicare alla GAIM srl la improcedibilità dell'istanza, sulla base della valutazioni contenute nella proposta di programma integrato.
 - e) Afferma che l'atto di indirizzo di cui alla deliberazione C.C. n. 46/2012, trattandosi di mero atto di indirizzo, e non di variante urbanistica adottata ai sensi della L. 1150/1942, non può costituire provvedimento vincolante sotto il profilo urbanistico, ponendo in evidenza che il tutto deve essere comunque sottoposto alle valutazioni della Regione Lazio, in quanto organo **sovracomunale**.
 - f) Che, pertanto, una eventuale dichiarazione di improcedibilità non appare essere rispondente al principio di ragionevolezza e di proporzionalità, quale regola che implica la flessibilità dell'azione amministrativa;
 - g) Pertanto la nota dirigenziale in argomento costituirebbe, a giudizio della GAIM, tentativo di *"sfuggire all'irrinunciabile/ineludibile momento partecipativo..."*.
- C) LA NOTA DI QUESTO DIPARTIMENTO PROT. 25178 DEL 17.05.2017.

Come deducibile dalla lettura del documento, si estrae quanto segue:

 - a.1. l'area, a seguito dell'acquisto avvenuto nell'anno 2001, ha subito nel tempo diversi frazionamenti e trasferimenti di porzioni della stessa nella proprietà di diversi soggetti;
 - a.2. **Che la proposta di intervento NON riguarda l'intero ambito del compendio industriale dismesso;**
 - a.3. che non è verificabile compiutamente la consistenza dell'ambito superficiale interessato dal progetto (questo sia con idonee planimetrie sia in forma descrittiva);
 - a.3. che viene posto in evidenza l'intendimento di realizzare un consistente carico insediativo pari a mq. 17237, peraltro non confortato da opportuni quanto necessari studi ed indagini; in particolare:
 - l'impatto derivante dall'incremento del transito veicolare;
 - l'inserimento di quanto proposto in un contesto urbanistico definito e caratterizzato da un sostanziale congestionamento edilizio, preminentemente a destinazione residenziale, carente dei primari spazi di relazione e di standard pubblici;
 - le interferenze con le funzioni e con l'assetto urbano circostante;
 - l'impatto economico, sociale ed ambientale derivante dalla pluralità di funzioni proposte quali le residenze (*siano esse di effettivo insediamento abitativo che di carattere turistico (residence)*), le attività commerciali, peraltro non definite sotto il profilo della tipologia.
 - a.4. viene evidenziato che la proposta contiene **ben otto** diverse destinazioni d'uso tali da configurare una sorta di città nella città, avulsa da ogni immaginabile contestualizzazione;
 - a.5. viene posto in evidenza che a fronte del consistente carico insediativo proposto (si rileva un indice territoriale pari a circa 3,00 mc/mq – ovvero un mq/mq) non si rileva alcuna proposta tesa a soddisfare l'interesse pubblico, ovvero non si rileva nella proposta progettuale una condizione tale da far ritenere che vi sia un interesse pubblico a sostenerla.
 - a.6. viene posto in evidenza che gli standard di cui al D.M. 1444/1968 risultano, in linea di massima, calcolati in stretta rispondenza ai carichi insediativi previsti, senza alcuna valutazione circa l'esigenza di una loro possibile integrazione.

a.7. è stata svolta una comparazione tra l'atto di indirizzo del Consiglio Comunale e la soluzione progettuale proposta dagli interessati, che di seguito si riporta:

- l'intervento sfugge dal necessario quanto razionale principio di prevedere un nuovo assetto organico e compiuto dell'ex impianto industriale, riconducendo il tutto ad una parziale visione dettata dall'esigenza di soddisfare esclusivamente gli obiettivi imprenditoriali ed economici delle singole proprietà derivate dal frazionamento del compendio.
- Contrasto con l'atto di indirizzo del Consiglio comunale che prevede una utilizzazione del contesto a verde pubblico, sport e servizi con prevalenza alla dotazione di spazi verdi attrezzati allo scopo di definire spazi morfologico-funzionali e di relazione accompagnati da strutture alberghiere, convegnistiche e di attrazione ludico-ricreative;
- Assenza di ogni considerazione circa il miglioramento della connettività con l'area utilizzata per servizi sportivi di via Venezia;
- assenza dello studio della viabilità con particolare riferimento al potenziamento di via Serapide e allo snodo via Serapide-via Mazzini: la previsione di una viabilità ausiliaria passante all'interno del compendio, che si innesta sull'attuale tracciato di via Serapide, non risulta relazionarsi coerentemente con l'attuale assetto viario.

D) CONSIDERAZIONI

Come rilevabile dal precedente punto B), nonché da una attenta lettura della nota partecipativa prot. 47068 del 20.09.2017, la parte interessata, in primo luogo, si limita a far rilevare, a suo giudizio, che la zona circostante l'intervento risulterebbe del tutto urbanizzata e dotata dei primari e secondari servizi tali da giustificare l'intervento in trattazione svolgendo, inoltre, una dissertazione circa i principi che regolerebbero la cosiddetta urbanistica concertata, e sulla natura ed efficacia, sotto il profilo giuridico ed urbanistico, dell'atto di indirizzo di cui alla deliberazione del C.C. n. 46 del 03.08.2012..

Va precisato, in merito alla asserita completezza e funzionalità della dotazione di standard della zona, che l'ufficio, nello svolgimento della propria istruttoria, in coerenza con l'art. 2 della L.R. 22/1997 (*il programma integrato consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica*) ha posto l'esigenza che la proposta progettuale dovesse essere accompagnata da una puntuale analisi del contesto urbanistico in cui ricade l'area, valutandone tutte le ricadute in termini di carichi sopportabili, economiche sociali, di viabilità e quant'altro in coerenza con la complessità del programma proposto, stante, appunto, come asserito dalla Legge, la rilevante valenza urbanistica, e la necessità che la nuova destinazione possa **"incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano"**, così come disposto all'art. 2, comma 1, della L.R.

Non risulta che la nota partecipativa abbia fornito adeguato riscontro a detti rilievi.

Quanto alla asserita condizione che l'atto di indirizzo NON può rappresentare un vincolo sotto il profilo urbanistico, si fa osservare che il Consiglio Comunale, con la deliberazione 46/2012, ha prodotto un atto in piena coerenza con quanto disposto dalla L.R. 22/1997 in quanto, all'art. 4, comma 1, viene chiaramente riportato che **"il Comune può subordinare l'avvio dei programmi in variante ad un preventivo atto di indirizzo da assumersi con deliberazione di consiglio"**.

Con ciò a significare, per quanto riguarda i rilievi rivolti nei confronti dell'Ufficio, che se la parte privata è libera di formulare proposte, anche in contrasto con il predetto atto di indirizzo, tale libertà non è consentita all'Ufficio, proprio perché sussiste obbligo di questo a dare attuazione a quanto disposto dalla propria Amministrazione.

In relazione a ciò, quanto valutato da questo Dipartimento, circa la non conformità della proposta GAIM alle determinazioni del Consiglio Comunale, viene qui integralmente confermato.

Viene altresì confermata l'inidoneità della proposta in quanto la stessa è riferita **solamente ad una parte dell'area industriale dismessa**, sfuggendo, in tal modo al principio voluto dalla medesima legge 22/1997 che impone ai programmi integrati di **"incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano"**.

Peraltro, la mancata pianificazione dell'intero compendio ex AVIR, comporta l'esclusione del necessario potenziamento e miglioramento funzionale della via Serapide, lasciando indeterminata la destinazione urbanistica di un significativo settore dell'area.

In alternativa è stato proposto un percorso che, attraversando l'area in esame, mette in collegamento la parte alta di via Serapide con corso Italia, che, per quanto compete, non risulta essere risolutivo dei problemi della viabilità stante anche la creazione di un ulteriore incrocio stradale su di una arteria di scorrimento del traffico veicolare.

Nulla viene altresì riferito circa la necessità di porre in evidenza, o di indicare, così come rilevato da questo dipartimento, quali siano gli elementi della proposta progettuale che integrino la sussistenza di un reale e tangibile interesse pubblico.

Questione questa che deve costituire elemento pregnante, fondamentale, della proposta di programma, soprattutto l'addove la Pubblica Amministrazione viene interessata per l'approvazione di una variante urbanistica e così come, peraltro, sancito all'art. 2, comma 1, della L.R. 22/21997 "*il programma integrato consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, ...*".

In merito alle contestazioni mosse sulla dichiarazione di improcedibilità operata dall'Ufficio, e sulla ritenuta necessità che questi avrebbe dovuto, preventivamente "*chiedere chiarimenti ed integrazioni che avrebbero potuto meglio far comprendere il contenuto e la valenza della proposta*", si fa presente, che, opportunamente, l'Ufficio, con la nota prot. 25178/2017, ha concluso come segue: "*I richiedenti, tenuto conto delle suddette osservazioni/valutazioni, potranno, anche in termini di partecipazione al procedimento ai sensi dell'art. 10 della L. 241/1990, riformulare una nuova proposta purché in coerenza con gli indirizzi sopraenunciati e in riscontro alle osservazioni di questo Dipartimento.*"

Con ciò, senza la fissazione di un termine perentorio, garantendo la più ampia possibilità di partecipazione al procedimento.

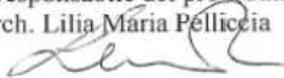
Attività che la GAIM ha inteso intraprendere, sebbene a distanza di mesi.

Relativamente alle competenze di questo dipartimento, va inoltre segnalato che, da parte interessata, non risulta alcuna iniziativa tesa ad aprire un confronto tecnico con i soggetti pubblici preposti nonostante, come noto, l'ampia disponibilità offerta dal Comune al ricevimento del pubblico; analogamente, nonostante l'ampio margine di tempo occorso per formulare il parere, gli interessati non hanno inteso aprire un dialogo con l'Amministrazione, se non altro ai fini della illustrazione della proposta.

SI CONCLUDE

Per quanto compete a questo Dipartimento, non essendo stati forniti riscontri apprezzabili sotto il profilo tecnico e di merito, si ritiene completata la propria funzione, confermando integralmente le carenze, i rilievi, le considerazioni ed il parere così come formulati nella nota prot. 25178 del 17.05.2017, che si allega.

La responsabile del procedimento
Arch. Lilia Maria Pelliccia



il Dirigente
arch. Roberto Guratti





COMUNE DI GAETA
(Provincia di Latina)
ufficio segreteria

ALLEGATO SUB "A" ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 63 DEL 27.10.2017

PROPOSTA del SINDACO

SI PROPONE L'APPROVAZIONE DELL'UNITA DELIBERAZIONE INERENTE L'ESAME E LE VALUTAZIONI DI COMPETENZA DEL CONSIGLIO COMUNALE IN ORDINE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO EX LEGGE REGIONALE N. 22/1997, PROPOSTO DALLA SOC.TA' GAIM srl + Altri PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA INDUSTRIALE EX AVIR IN VARIANTE AL VIGENTE P.R.G.

IL SINDACO
(Cosmo Mitrano)

IL PRESIDENTE DEL C.C.
(Giuseppina Rosato)

PARERI DI CUI ALL'ART. 49 – COMMA 1 – DEL DEC. LEGISL. 18.08.2000 N° 267 SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE SOPRAINDICATA, AVENTE AD OGGETTO:

ISTANZA IN ATTI PROT. 36259 DEL 07.07.2016 DELLA SOC.TA' GAIM srl + ALTRI PER L'APPROVAZIONE DI UN PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI DELLA L.R. n. 22/1997 SULL'AREA INDUSTRIALE DISMESSA EX AVIR – PROVVEDIMENTI.

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO, IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA:

Favorevole

IL RESPONSABILE DEL DIPARTIMENTO
Arch. Roberto Curatti

PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE:

NON RICHiesto IN QUANTO NON DOVUTO

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

PUNTO 4 O.G.D. “Istanza in atti, protocollo 36259 del 7/07/2016, della società GAIM s.r.l. più altri, per l’approvazione di un programma integrato di interventi, ai sensi della legge regionale numero 22/1997 sull’area industriale dismessa ex Avir. Provvedimenti”.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Mi date il fascicolo? Allora, presenta il Presidente della Commissione Urbanistica, Luigi Coscione.

CONSIGLIERE COSCIONE – Grazie, Presidente, buongiorno a tutti. L’istanza in atti, protocollo 36259 del 7/07/2016, torniamo a parlare, in questa assise, dell’ex Avir, di un’area che è da sempre, almeno da quando sono qua io, dal 2002, come consigliere comunale e con altri ruoli, è sempre stato ambito di forte discussione, penso che quest’assise è fermamente convinta, sia la maggioranza che l’opposizione, che è un’area fondamentale per la città. Le tre/quattro tornate elettorali che mi hanno visto partecipare, i gaetani e i candidati sindaci hanno sempre dato un forte rilievo a quest’area ed oggi arriva, un’altra volta, in Consiglio Comunale. Chiaramente non arriva per una proposta positiva ma arriva perché c’è un’ingiunzione del Tribunale a dare una risposta. Un breve riepilogo di quello che è successo. Il 7 luglio del 2016 la ditta GAIM ed altre presentano un piano integrato a questo Comune, piano integrato che è per la legge 22 del 1997, unico atto che si può presentare al Comune da parte di una proprietà privata. Cosa ci chiede, all’interno? Non sto qui a tediarvi con i numeri, vi dico soltanto le varie cose che chiedono all’interno del progetto, le varie destinazioni: commerciale/alberghiero, commerciale/residenze, residenze, residenze, ristorante/museo, palestra civile, abitazioni, civili abitazioni, commerciale/civili abitazioni, commerciale/uffici, commerciale/uffici. In circa un anno gli uffici arrivano a dare una risposta, infatti la risposta arriva da parte dei nostri uffici il 17 maggio 2017. E cosa dice questa risposta? Penso che avete letto tutto, per questo vado avanti sommariamente. Praticamente, nella sostanza, dice che in primis – che secondo me è la cosa più importante – il piano integrato non riguarda l’intera area, quindi come può esserci integrazione, lo dice la stessa parola, all’interno della città se questi piani integrati servono ad inserire l’area all’interno della città, come può esserci integrazione se alcune parti non ci sono e, soprattutto cozza con che cosa? Cozza con una delibera che l’amministrazione Mitrano il 3 agosto del 2012 ha fatto, con la quale ha revocato il precedente piano approvato dall’amministrazione Raimondi e ha dato le sue linee di indirizzo. Quali erano queste linee di indirizzo? Destinazione dell’area a verde pubblico, sport e servizi; creazione di parcheggi nel sottosuolo; valutazione dell’inserimento di funzioni finalizzate a favorire iniziative turistico-ricettive, quali

un albergo, una struttura convegnoistica, attrazioni ludico-ricreative, al fine di convogliare flussi turistici; miglioramento del sistema della viabilità urbana, vi parlavo prima di integrazione, in particolare la carreggiata di Via Mazzini; miglioramento della connettività con l'area utilizzata per servizi sportivi di Via Venezia; ingrandimento degli standard degli spazi pubblici pertinentiali all'interno dell'area in oggetto. Quindi, chiaramente, gli stessi uffici hanno mandato una nota alla società dicendo che questo progetto, per queste motivazioni, non poteva andare avanti. Cosa succede? La ditta GAIM e gli altri impugnano quest'atto, vanno al TAR e il TAR gli dice che non è l'ufficio tecnico l'ente preposto a bocciare questo piano ma è l'assise comunale, l'unica che può dire se il progetto va bene o non va bene è l'assise comunale. E oggi ci troviamo qui. La proposta l'abbiamo letta tutti quanti, chiaramente si discosta notevolmente, e poi credo che politicamente questa maggioranza non sia d'accordo a fare, ve l'ho detto prima, una speculazione, perché quello che loro hanno presentato sarà mascherato come ricettivo, sarà mascherato come volete, comunque, è palesemente una speculazione. A questa maggioranza, almeno dalla proposta, non va bene, e quindi siamo qui. Però, tolta la questione tecnica che, sinceramente, a questo punto è palese e ci interessa poco, come capogruppo di Forza Italia, dopo attenta discussione, io volevo fare un invito al Sindaco. Visto che, ad oggi, abbiamo la fortuna che gli uffici dell'urbanistica del Comune di Gaeta funzionano alla grande, stanno risolvendo tante cose del passato e, soprattutto, abbiamo la fortuna di avere due dirigenti con due compiti diversi, io politicamente invito il Sindaco, in maniera forte e per avere per la prima volta in questa assise, lo invito a far preparare un progetto chiaro, perché l'indirizzo politico, poi, ognuno va lì e lo interpreta. Va bene, hai detto verde, per me verde pubblico sono le attrezzature sportive; per me il commerciale può essere l'albergo, l'albergo a cinque stelle... allora, invito il Sindaco, Sindaco sto parlando con... invito il Sindaco, ad avere anima e coraggio, gli uffici ci sono, noi siamo tutti a disposizione, a portare in questa assise, per la prima volta, una nostra vera proposta politica, tecnica, quindi discussa con maggioranza, minoranza, andiamo in commissione, deciderà lui la strada che vorrà seguire, come seguirla e quando seguirla, ma lo invito a farlo al più presto, perché l'ho detto, abbiamo la fortuna, in questo momento che gli uffici stanno funzionando e ci sono due dirigenti. Portare, in quest'assise, per la prima volta, quello che noi vogliamo che sia, anche tecnicamente graficizzato. Io sono perfettamente d'accordo col Sindaco che in quest'assise si parla di politica. È chiaro che la politica deve essere supportata dai tecnici, per carità. Ma parliamone politicamente, stabiliamo una rotta, in modo che si vorrà fare l'esproprio come promesso dal Sindaco in Consiglio Comunale? Si fa l'esproprio. Si vuole dare la possibilità alla proprietà privata di realizzare? Bene, si può fare. Abbiamo, però un'idea chiara, precisa e puntuale che non dia adito ad interpretazione a nessuno, su quello che deve essere l'area Avir per questa assise. Sono felice, consigliere Magliozzi, che lei abbia ribadito il concetto che questa assise deve contare di più. Questa assise deve contare di più. Io che da un po' che mi sto occupando di urbanistica, mi rendo conto che su

determinate cose la tecnica, i nostri dirigenti, ci prevaricano... non in senso... nel senso che hanno più importanza loro, con il loro parere, e non quello della politica. Credo che sia l'ora di invertire e credo che l'area Avir sia la prima occasione per dire: "La politica ha deciso". Là ci facciamo... proposta Coscione allucinante? C'erano due torri, alla... una è caduta, ne facciamo due gigantesche, ci mettiamo dentro quello che vogliamo e il resto rimane pubblico. Sto dicendo... sto facendo una proposta... comunque, ne parliamo liberamente, tranquillamente, ci facciamo la nostra idea e diamo un indirizzo preciso. Grazie, Presidente.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Sì, io vi prego di attenervi all'ordine del giorno, cerchiamo di evitare chissà che cosa e mi fermo qui. Atteniamoci all'ordine del giorno. Grazie. Mi ha chiesto la parola il consigliere De Angelis.

CONSIGLIERE DE ANGELIS – Presidente, scusi, ci stiamo attenendo all'ordine del giorno, perché, comunque, bocciare... no, per carità, brevemente, io prendo atto finalmente di quello che dice il consigliere Coscione e, finalmente, ci sarebbe... c'è solo da sperare che poi si dia seguito alla parole, insomma, perché... ma no, no... una battuta, noi siamo qui oggi per rispondere a un atto amministrativo sulla funzionalità dell'urbanistica, come dice lei, che funziona che però boccia una pratica che non era di competenza propria. Vabbè, è una battuta. Però, voglio dire, sulla funzionalità... no, ma va benissimo, finalmente si passa da linee guida ad atti concreti, perché su questa... ma, guarda, bastava anche vedere la delibera che avete fatto voi nel 2012, quando l'avete modificata ad agosto, avete detto una cosa semplicissima, che, da lì a poco, il Sindaco avrebbe dato un incarico per fare uno studio, nazionale, internazionale. Sono passati sei anni e non è stato fatto, perché... ma io proprio per questo non voglio... vabbè, oramai è passato, sperando che quello che ha detto lei si avveri, va benissimo così. Ma le dico di più, le dico di più. Dato che qui si parla proprio di linee guida e sono sempre suscettibili... non è una scienza perfetta... ma non sarebbe anche il caso di aprire, perché lo prevede la legge, una conferenza di servizi, diciamo, interlocutoria, per quanto riguarda il progetto? Perché noi possiamo fare tutti i progetti di questo mondo, ma si potrebbe verificare, in seguito, anche delle cose strane che, per noi Comune va bene quel progetto, poi arrivano altri enti, Regione, eccetera... quello che dice lei può essere preso, veramente, come spunto ma integrato con una conferenza di servizi interlocutoria che può chiudere la situazione, e poi passare tutto... perché negli ultimi sette anni sono stati presentati otto piani integrati. Io credo che un privato, al di là di tutto, deve avere una risposta. La dobbiamo togliere, ci dobbiamo fare il verde, la dobbiamo... oggi noi andiamo a bocciare... dobbiamo andare a ratificare questa delibera, dobbiamo adottare questa delibera, senza aver avuto, minimamente, la possibilità di sapere se quello che viene

detto dall'urbanistica, corrisponde al vero o meno. Non c'è stato un dibattito per capire se questo privato, veramente, è uscito completamente dalle linee guida che erano state date, proprio perché molto... (voci fuori microfono) ... sì... però... vabbè... io dico... annuncio che per me va bene votare... però condizionato ad un'apertura di un, diciamo... okay?

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Grazie. Consigliere Scinicariello. No, c'era prima Scinicariello... no... oh, chi c'è prima? Io ho il consigliere Scinicariello, che ne so...

CONSIGLIERE SCINICARIELLO – Io, rispetto alle... agli indirizzi dell'agosto 2012, se fossero quelli gli indirizzi sarei perfettamente d'accordo e pronto a votare un progetto che sia del tutto coerente con quegli indirizzi. Perché il problema è che di quell'area, la cosa più opportuna da fare è farne qualcosa completamente di pubblica utilità. Finché è in mano privata, è chiaro che un privato ci voglia realizzare dei progetti dove possa fare parziali, totali, grandi o piccole speculazioni. Del resto, è l'interesse del privato, no? Se ha una proprietà, metterla a frutto. Quindi, presentato un progetto, bocciato incautamente dal dirigente, io, come il consigliere De Angelis, sono disponibilissimo a votare la revoca di quel progetto, la bocciatura di quel progetto in Consiglio Comunale, perché, come citava il consigliere Coscione, non è coerente con gli indirizzi. L'unica cosa è che, anche io, per evitare che l'Avir diventi oggetto di campagna elettorale per i prossimi centocinquant'anni, oggetto di promesse più o meno mantenute, non mantenute... per evitare che diventi oggetto di promesse per i prossimi centocinquant'anni, anche io sono d'accordo a che, una volta per tutte, rispetto agli indirizzi che ci sono e quindi alle funzioni di pubblica utilità - parcheggi, servizi di vario genere - che quel... che si compia l'atto amministrativo successivo, quello di fare un progetto, anche in questo caso, possibilmente, condiviso, perché l'evento e la questione è talmente importante che assume tutto un altro valore per la città, e anche rispetto ai privati, se la vota tutto il Consiglio Comunale all'unanimità. Quindi voto, ovviamente, a favore della bocciatura di questo progetto, quindi voto a favore di questa delibera, anche io, condizionando questo voto a che, al più presto, si metta mano all'atto amministrativo consequenziale. Grazie.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Consigliere De Simone, prego.

CONSIGLIERE DE SIMONE – Grazie, Presidente. Io, preliminarmente, volevo specificare due punti, soprattutto da un punto di vista politico. Il primo, il presidente della commissione urbanistica diceva che finalmente l'urbanistica funziona, in

quest'ultimo periodo. Vorrei ricordare al presidente Coscione che l'urbanistica lavora... negli ultimi quattro anni credo che abbia dato le risposte più qualificanti e più concrete le abbia date negli ultimi quattro anni. Forse, invece, dobbiamo andare a correggere... ultimamente, considerato che la commissione... no, tu hai detto "finalmente l'urbanistica funziona", l'urbanistica lavora da cinque anni, non è che lavora in questi ultimi mesi. E questo credo che sia obiettivo, come dato. E, in secondo luogo, invece, volevo evidenziare che, rispetto alla proposta fatta dal consigliere Coscione, quindi andare a strutturare un discorso omogeneo, quindi andare a strutturare un discorso unitario con la proprietà, come "Gaeta Al Centro" mi trova assolutamente in disaccordo. Con la società che deve presentare... cioè, di andare a dettare, nello specifico...

CONSIGLIERE COSCIONE – Scusa un attimo...

CONSIGLIERE DE SIMONE – No, mi faccia completare...

CONSIGLIERE COSCIONE – Io non ho parlato... io ho detto che l'assise deve diventare artefice del destino di quell'area, deve venire qui e deve approvarla. Io poi ho detto, sarà esproprio? Sarà un discorso con la proprietà? Sarà project financing? Sarà come vuoi tu, io non ho mai parlato di proprietà. Chiaramente, la proprietà non è la nostra, se non andiamo ad espropriare dobbiamo fare... io l'ho detto e l'ho ribadito un'altra volta...

CONSIGLIERE DE SIMONE – No... consigliere, politicamente, lei ha detto di andare a perimetrare, con esattezza, tutte le destinazioni. Questo non è il ruolo nostro, del Consiglio Comunale. Quello che è successo negli anni precedenti, che è stato contestato il vestitino fatto su misura. Ora che lo presenti la società e il Consiglio Comunale ne prende atto, oppure, in questo caso, nel caso completamente opposto, il Consiglio detta dei criteri abbastanza stringenti e, poi, la società conforma la propria progettualità a quegli indirizzi, significa che qualcosa va in corto circuito. Allora, noi gli indirizzi, come atto politico, perché è un atto politico assunto nel 2012, li abbiamo dati. Il compito del Consiglio Comunale è quello di programmare, il compito del Consiglio Comunale è quello di pianificare l'attività urbanistica. L'abbiamo fatto. Il privato si conforma a quello che è l'indirizzo del Consiglio Comunale. Poi, una volta presentato il progetto che, in qualche modo, tiene in debita considerazione questo... si può andare, eventualmente, a limare o a rivedere alcune scelte. Ma l'attività del privato... non è che il piano... il Consiglio Comunale registra quelle che sono le destinazioni che dà il privato. Il Consiglio Comunale le detta le destinazioni

urbanistiche: quelle destinazioni vanno rispettate, da chiunque. Dal privato piccolo e dal privato grande, su questo non dobbiamo derogare, altrimenti rischiamo di provocare gli stessi danni amministrativi che sono stati provocati negli anni precedenti, che poi hanno portato a un sequestro, hanno portato all'apertura di un fascicolo alla Procura della Repubblica e al sequestro dell'area. Quindi, come "Gaeta Al Centro" ci tengo a dire che non solo rimarco gli indirizzi... non solo rimarco gli indirizzi che sono stati dati nel 2012, se la proprietà si dovesse attenere a quegli indirizzi che, in questo momento, noi non cambiamo. Non è che siamo venuti in Consiglio Comunale per andare a rivedere quegli indirizzi, almeno non mi sembra che oggi l'oggetto sia questo. Io gli indirizzi, come "Gaeta Al Centro", non solo li voglio confermare, ma li ribadisco con ancora più forza, perché quel disegno urbanistico che abbiamo provato a dare nel 2012, teneva conto di esigenze concrete. C'era stato uno studio di fattibilità, da un punto di vista edilizio, che teneva in debita considerazione non solo quelle che erano le mancanze, proprio, susseguenti a quella che era l'approvazione del piano regolatore del '73, ma si teneva conto di quel consumo sguaiato, aggressivo, di territorio che era stato fatto negli anni successivi. Se andate a leggere le motivazioni che sono state date, nel 2012, ci fu un esame puntuale – ero io assessore all'urbanistica – e con l'architetto Astarita e con l'architetto Pelliccia, passammo pomeriggi interi a fare proprio il calcolo matematico di quelle che erano le previsioni e di quello che si era realizzato, in seguito anche a tre condoni edilizi. C'era un rapporto, sperequato, di oltre il 40 per cento. E allora è normale che nuovi interventi, i nuovi interventi di programmazione del territorio, i nuovi interventi dove si vanno a dare delle destinazioni urbanistiche, devono tener conto di questa mancanza che si è creata, successiva al '73. E, soprattutto, la destinazione che poi... se leggete i lavori del piano regolatore, dove si fa riferimento alla congrua destinazione, significa che il Consiglio Comunale, in qualche modo, quella destinazione la deve individuare. Noi l'abbiamo individuata nel 2012. Rispetto al 2012, forse, non è stato dato l'incarico per la progettazione, quella dichiarazione che fece il Sindaco: può essere sempre dato. Ma il privato, lo ribadisco, deve uniformarsi... il privato deve uniformarsi a quello che l'organo consiliare delibera. Non possiamo inseguire il privato, non dobbiamo inseguire il privato. Perché, ripeto, le destinazioni le delibera il Consiglio Comunale. Altrimenti, rischiamo di diventare – Presidente, vorrei che fosse chiaro questo discorso – perché rischiamo di diventare il catasto. Cioè, il privato fa le modifiche, e il Consiglio Comunale ne prende atto. Quindi diventiamo una sorta di catasto, soltanto come registrazione. Allora, rispetto al progetto che oggi, invece, andremo – almeno per quanto mi riguarda, come "Gaeta Al Centro" – a bocciare, è un progetto che non è in sintonia con quegli indirizzi del 2012. A meno che uno non abbia uno sdoppiamento di personalità amministrativa, io non posso andare a smentire me stesso, lo stesso organo consiliare, la stessa maggioranza, lo stesso indirizzo politico, che in qualche modo siamo andati a cristallizzare. E oggi invece che facciamo? Presentano un progetto che non tiene conto di quegli indirizzi, un progetto che non tiene in assoluta considerazione quegli

indirizzi, un progetto che prevede un consumo del suolo in maniera aggressiva e andiamo, in qualche modo poi, invece, a deliberare a favore. Due sono le cose: o sono subentrati degli elementi esterni, e non è il caso perché non ci siamo intimiditi nel 2012. Quella fu una scelta di grande coraggio politico fatta soprattutto ad inizio consiliatura, e questo lo tengo a ribadire. Ci fu anche il contributo di una parte dell'opposizione, qualificante. Tranne una piccolissima parte di minoranza, che presentò 150 emendamenti, faccio solo una piccola storia per individuare quello che era il clima in cui fu approvata quella delibera. Quattordici ore... una cosa è leggerla, una cosa è viverla, poi... quattordici ore di dibattito consiliare... quattordici ore di dibattito consiliare e vennero presentati 150 emendamenti. Fui anche io querelato, la querela poi fu archiviata dopo 25 giorni perché, stranamente, gli emendamenti che venivano presentati, in qualche modo ricalcavano le vecchie proposte. Allora non dobbiamo ricadere in quell'errore, non dobbiamo permettere che l'azione politica si vada a conformare a dei progetti che, invece, non sono in sintonia con un disegno urbanistico unitario, che non abbiamo, come base, una pianificazione più intelligente del territorio. Perché si arriva, oggi, in Consiglio Comunale? Perché la legge, tra l'altro lo strumento che hanno utilizzato loro, il programma integrato di intervento, è già uno strumento attuativo. Quindi, è uno strumento che, in qualche modo, è propedeutico alla variante al piano regolatore. Però, mentre nel '97 e negli anni successivi veniva fatto in maniera... veniva fatto a livello di indirizzo, e quindi ricalca quella che era la nostra delibera di indirizzo, anche del 2012, qualche anno, invece, successivo, ci fu anche il contributo del consigliere Matarazzo, molto qualificante, ci fu ostacolo...

Intervento fuori microfono.

CONSIGLIERE DE SIMONE – La delibera del '99, invece, venne fatta in maniera puntuale. Cioè, vennero date le destinazioni, proprio con la metratura... tra l'altro, se leggete, come diceva il consigliere De Angelis, abbiamo letto il dibattito allegato, quindi se ha letto il dibattito, c'è stato l'intervento di un consigliere che diceva "Sì, noi in qualche modo abbiamo voluto ricalcare quello che la società voleva presentare". Noi siamo lontani da quella logica, lo dico subito. Ma credo non solo a livello personale, a livello proprio di maggioranza. Si arriva in Consiglio Comunale perché il programma integrato di intervento prevede che ci debba essere anche il coinvolgimento dell'organo deliberativo, quindi l'organo consiliare, l'organo di indirizzo politico. Doveva essere fatto prima, questo è vero, perché, d'altronde, quando a volte si fa un passo laterale per dire che la procedura va corretta è per dare ancora più certezza che l'obiettivo venga raggiunto e che, quindi, quegli indirizzi vengano, eventualmente... no, poi intervengo una seconda volta, Presidente... l'ultima cosa, la conferenza dei servizi a cui faceva riferimento il consigliere De

Angelis, questo è uno strumento attuativo. La conferenza dei servizi preliminare viene chiesta dal privato soltanto per i progetti di particolare complessità, ma non si applica negli strumenti attuativi. Quindi quella conferenza, cioè se lei fa riferimento da un punto di vista proprio amministrativo, non è possibile. Se invece parlava... al di fuori di quelli che sono i circuiti, di vedersi, che so, come conferenza di capigruppo, altri strumenti, è un altro discorso e quello potrebbe essere fattibile. Grazie.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Grazie, consigliere. Si è prenotato il consigliere Leccese.

CONSIGLIERE LECCESE – Grazie, Presidente. Beh io, intanto, per, come dire, rispetto comunque del lavoro delle persone che hanno lavorato per lungo tempo su questo tipo di... su questo progetto, su questa materia e, comunque, per attestare in quest'aula la continuità amministrativa che, comunque, abbiamo intrapreso, ci tenevo particolarmente a ringraziare, prima, dal 2012 in poi, l'assessore Pasquale De Simone, che si è occupato delle nuove linee guida d'indirizzo che sono state approvate in Consiglio Comunale nel 2012, abbiamo... nell'agosto del 2012, giusto? E, poi, l'assessore Coscione che si è... che ha sostituito Pasquale nella gestione di queste pratiche. E, contemporaneamente anche il nostro Sindaco, perché da un punto di vista di lungimiranza politica, da un punto di vista strategico, diciamo così, ci ha sempre mantenuto su una certa coerenza, su una certa compostezza, in relazione all'argomento. E, sicuramente, è un argomento importante sul quale tutte le amministrazioni comunali vorrebbero cercare di mettere un punto, cercare di mettere un cappello ma che negli anni, ahimè, non sono riusciti a fare. Per un motivo o per un altro, non parlo di, ovviamente, polemiche politiche. Per un motivo o per un altro non sono riuscite a chiudere. È ovvio che la nostra amministrazione, la nostra maggioranza, ha un'idea, diciamo così, chiara da un punto di vista di sviluppo dell'area, che va assolutamente... che è assolutamente compatibile con le linee guida che sono state approvate nel 2012 in quest'aula e che, sostanzialmente, attestano il bisogno, l'esigenza fondamentale del tessuto urbano della nostra... del centro della nostra città, dell'area più importante della nostra città per lo sviluppo turistico, di servizi pubblici. Quindi di aree destinate, in particolar modo, a servizi pubblici, di aree destinate per il miglioramento della qualità della vita della nostra città. In questo senso, questa amministrazione comunale, questa maggioranza, si vuole qualificare, e vuole cercare di arrivare a dama con un progetto che, chiaramente, deve e dovrà essere supportato dalla stessa amministrazione, in primis, se non diversamente ormai può essere portato avanti da terze persone. Parlo, ovviamente, della proprietà. Non ci dobbiamo tirare indietro, dobbiamo essere coraggiosi nella visione futura di quel sito come sviluppo dell'intero tessuto urbano, bisogna essere coraggiosi nell'instaurare e

portare avanti i progetti amministrativi, gli iter amministrativi necessari, perché credo, veramente, mi ricollego a quello che diceva il consigliere Scinicariello che non vorrei parlare per gli ulteriori centocinquant'anni di questo problema. Quindi, l'auspicio che faccio è proprio questo, di unire tutte le forze, unire tutte le energie per arrivare all'approvazione da parte di quest'aula di un progetto mirato, che segua le linee guida del 2012, che vada a dare anche un tempo, diciamo così, una calendarizzazione, un crono-programma di... almeno di approccio amministrativo di definizione dell'iter amministrativo relativo all'area. Grazie.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Grazie a lei. Prego, consigliere Magliozzi.

CONSIGLIERE MAGLIOZZI – Sarebbe gradita la presenza del Sindaco, visto e considerato che...

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Sindaco...

CONSIGLIERE MAGLIOZZI – No è che... Sindaco, siediti un po', che tu sei l'assessore all'urbanistica, capito? Allora... premesso che io vorrei fare una richiesta al presidente della commissione, quando ci sono punti così importanti vorrei che le commissioni si facessero almeno una quindicina di giorni prima, in modo da poter avere il tempo di leggere le carte, se c'è la possibilità, visto e considerato che, comunque, avere le carte quindici giorni prima delle commissioni, era questo appunto il discorso. Prima le carte e poi la commissione, almeno sappiamo... perché io devo dire che il presidente della commissione è stato molto chiaro in commissione, ho capito più o meno di che cosa si parlava. Premesso che non sono d'accordo quasi con nessuno degli interventi di questa mattina, perché... l'ultimo intervento, ho sentito che l'idea di maggioranza, alla fine, ci riduciamo a verde pubblico e parcheggi. E io, sinceramente, non è che sono tanto d'accordo su questa cosa, perché io credo che se poi dietro ci deve essere un modo per sanare i 4.000 metri cubi che sono stati fatti in più, e non per ultimo bisogna andare a vedere lo standard del palazzo dove sono andati a fare i 100 appartamenti, allora non vorrei che tutta questa operazione viene fatta affinché bisogna sanare certe situazioni. Per me i cittadini sono tutti uguali, fino a regola contraria, stiamo parlando di persone che hanno la proprietà. Qua mi sembra che la proprietà è già della città di Gaeta. È vero che noi dobbiamo dare indirizzi, però è anche vero che la proprietà non è roba nostra. Qua invece parliamo come se l'area fosse del Comune di Gaeta. Non è così. Ma non sarà mai, io non ci credo mai che noi potremo acquistare l'Avir. Perché quando l'avremo acquistata e poi

bonificata, ma io dico a voi, ma il denaro dove lo andiamo a prendere? Allora, sarebbe più logico, io questo già l'ho detto, ho già fatto una sorta di discorso in commissione, sarebbe più logico... esistono trenta proprietari? Vogliamo vedere dove vogliono arrivare, cosa possiamo fare, quello che si può fare? È questo il modo di comportarsi, e capire se vogliamo arrivare a dama. Chiaramente, se poi voi pensate, veramente, e ci credete veramente e io, purtroppo, sotto questo aspetto devo dire che sono stato negativamente un Sindaco, perché io l'Avir non l'ho mai presa in considerazione, uno perché all'epoca, ai tempi miei, ancora non si sapeva chi era, poi c'erano voci in giro, adesso sono diventati trenta proprietari, a spezzatino, eccetera. C'è stata, a differenza del Sindaco dopo di me, è stato molto attivo, però resta il fatto che la proprietà sta ancora là, non è successo assolutamente nulla. Dopo cinque anni di vostra amministrazione non è successo nulla e a me farebbe piacere, invece, che questa amministrazione, siamo all'inizio di un percorso di cinque anni, potremmo veramente metterci, come qualcuno ha detto, come il presidente della commissione ha detto, mettiamoci a tavolino, vediamo che cosa bisogna fare. Ma senza fare in modo che quest'area deve essere soltanto parcheggi e verde pubblico, perché non è così. Io sono completamente contro a questa idea. Io sono contro, ve lo dico già da adesso, io vengo da una estrazione di idee di centro-destra, non di sinistra, e allora la penso completamente diversa da come la pensa lui, se permettete. Poi voi... ognuno può pensarla come gli pare, certamente, può venire verso la miaposizione, io posso andare verso la sua posizione, ma è questo il sistema per andare a dama. Perché se voi pensate, veramente, che bisogna acquisirla, ci sta pure. Ma poi voglio capire come facciamo, qual è il percorso, cosa ci facciamo, qual è lo sviluppo di questo paese, qual è la bonifica. Oggi chi va a vedere Gaeta che è in prima classifica, vede di fronte un terremoto. Di fronte vede... dalla parte del campo sportivo, è una cosa che non si... attenzione, ma questo lo dico come critica anche del sottoscritto. Io sono stato uno che ha gestito questo paese, e non ci ho messo mano. Però è arrivato il momento di metterci mano, ci sono... c'è una capacità di maggioranza, in questo momento. C'è un atteggiamento, anche quest'oggi, c'è un atteggiamento da parte dell'opposizione di disponibilità, si è visto stamattina. Però, voglio dire, voglio dire a questo punto che c'è bisogno di metterci veramente sul tavolo e decidere cosa voler fare. Ma qual è il percorso, attenzione, e non innamorarci delle nostre idee, perché se non noi non faremo un bene a questo paese, questo paese ne ha bisogno. Oggi come oggi, quella che deve essere... dobbiamo trovare la soluzione. Dobbiamo trovare la soluzione e, come ha detto il consigliere, è la politica che deve trovare la soluzione. È la politica che deve trovare la soluzione, insieme ai proprietari. Cioè, non possiamo pensare, ripeto, che noi siamo belli, perché questa cosa qua rimanga sempre così. Per cui io credo che, oggi, tenendo presente che noi non eravamo presenti il giorno del... noi tutti non eravamo presenti nel 2012, quando voi avete dato gli indirizzi, non eravamo presenti perché voi... non so, ci sono state quattordici ore di dibattito però mi rendo conto che a qualcuno gli ha fatto male. Però a questo punto qua io credo che, comunque, fermiamoci, noi scevri da certe

idee... qua noi dobbiamo fare soltanto gli interessi del paese, e sono convinto che ognuno vuole fare gli interessi del paese, non interessi privati o personali. Sono convinto di questo, però allo stesso modo noi dobbiamo dimostrare quello che diciamo e bisogna farlo, dimostrare quello che noi diciamo e portare avanti un programma, decidere, veramente. Perché tenete presente che là c'è lo sviluppo di questo paese. Cioè, oltretutto, c'era un mini sviluppo come Autorità Portuale, però con questo Sindaco, sicuramente dico... lei è d'accordo col fatto che con questo Di Maio non si va molto avanti, Pasqualino era tutta un'altra cosa, voglio dire. Cioè, noi abbiamo fatto... nel 2002 facemmo... eh, lo so, però noi dobbiamo... io lo dico al Sindaco, siamo noi che... se la montagna non va da Maometto è Maometto che va alla montagna. Cioè noi dobbiamo, in quel caso là, dire i tre milioni di euro che fine fanno. Cioè questi hanno tre milioni di euro che non vogliono... e questa situazione qua deve essere portata avanti. Cioè, sull'Autorità Portuale che c'è questa cosa... .. veramente lo sviluppo di questo paese sta sull'Avir. Lo sviluppo di questo paese sta sull'Avir, non c'è niente da fare. Bisogna capire questo paese cosa vuole fare, se vuole andare verso il turismo, se vuole andare verso le industrie, se vuole andare verso il commercio. Tutto ciò che, veramente, bisogna, si vuole fare in questo paese. Per cui io credo che... ben venga che oggi bisogna... mi sembra che oggi non c'è modo di andare avanti diversamente, bisogna per forza votarlo, toglierlo di mezzo, anche se Gino Coscione, scusami un attimo, tu che dici vanno avanti i termini... tu sei in ritardo di un anno, hanno sbagliato pure le carte, voglio dire. No, ma... per essere chiari, voglio dire... perché è passato un anno e avete dato le carte, e allora se va tutto bene... e vabbè... voglio dire... attenzione, io voglio dire che, certamente... però, diciamo come stanno le cose, voglio dire. Perché poi, detta così, però voglio dire, come hai detto tu, ci sono due dirigenti, per cui possiamo, assolutamente... noi, giustamente, ad esempio, si potrebbe lavorare molto di più, voglio dire. Anche se i passi sono tantissimi, c'è un C3 che sta andando avanti e compagnia cantante, ci sta... c'è tutta una situazione che veramente ti impegna però, nello stesso tempo, abbiamo due dirigenti, per cui se si volesse lavorare e almeno in questi cinque anni lasciare un'idea vera, in modo da... realizzabile. Più che un'idea vera, realizzabile, capito? Cioè, noi decidiamo quali sono i punti di realizzazione, questo è il nostro compito. Poi è chiaro che nei prossimi quattro anni, cinque anni, non ci riusciremo, questo è chiaro, però diamo, lasciamo, una traccia vera dove, praticamente, chi sarà la prossima amministrazione, e sicuramente sarà uno di voi che farà il Sindaco e saprà di queste cose, noi, a questo punto, avremo la possibilità di lasciare una traccia e poi, nei prossimi cinque anni, nei prossimi dieci anni, ci sarà la possibilità di sviluppo. Per cui anche io voterò contro, è chiaro, perché mi sembra che altro non si può fare. Però in futuro io spero di questo discorso che non rimanga qua tra di noi, portiamolo avanti, Sindaco, veda di dare un incarico ai suoi consiglieri che sono così capaci, si è visto, sono così capaci. Per cui, voglio dire, diamogli incarico e, così, vediamo di portare avanti questo discorso. Grazie.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Grazie. Consigliere Passerino, prego.

CONSIGLIERE PASSERINO – Sì, grazie. Io rispetto quest'area, invece, credo che occorre una forte risposta pubblica. Occorre una forte risposta pubblica perché quell'area è privata, ed è privata da circa trent'anni, e quindi è giunto il momento, secondo me, di fare l'esproprio e concorso internazionale di idee su quell'area. Quindi, esproprio e concorso di idee, è la procedura, secondo me, più corretta, perché occorre una risposta pubblica, forte, su un'area strategica che sta lì da tempo indefinito, ormai, che è rimasta irrisolta e quindi sono favorevole nel caso in cui si procedesse all'esproprio. E con il conseguente anche concorso di idee, perché tramite un concorso di idee si può individuare... perché è chiaro che lì si può fare di tutto, quindi penso parcheggi, verde, insomma. Però occorre che ci sia anche una strategia, una programmazione e ci siano, anche, persone che abbiano la competenza, anche, per capire il ruolo di quell'area all'interno della città. E il concorso di idee, secondo me, è una pratica, una procedura, che potrebbe essere, poi, conseguente all'esproprio. E dico un'ultima cosa, su una cosa che, secondo me, era importante proprio per evitare quello spettacolo che ormai vediamo... che i turisti vedono quando vengono a Gaeta, e cioè che bisognava, secondo me, fin dagli inizi procedere ad una bonifica, lo so che comporta costi, che nessuno vuole farla, eccetera. Però, proprio perché il pubblico gioca un ruolo importante nella città, bisognava ma sin dall'inizio, nel momento in cui venne approvata dall'amministrazione precedente, far procedere ad una bonifica del sito, perché è la prima cosa che bisognava fare. Il risultato, oggi, è che abbiamo quello spettacolo indecoroso e mentre verranno avviate e ci saranno tutte le procedure, eccetera, lo avremo, purtroppo, ancora per qualche anno. Però la mia idea è questa qui, ripeto: esproprio e concorso internazionale di idee. Grazie.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Grazie, consigliere. Ci sono altri primi interventi? No. Passiamo ai secondi. Si era prenotato il consigliere Scinicariello, prego.

CONSIGLIERE SCINICARIELLO – Grazie. C'è un vecchio adagio che recita che il meglio è nemico del bene. Per fare le cose migliori, non si fanno quelle buone, che magari sono più immediate. L'Avir è uno di questi esempi, perché ce la portiamo appresso da una trentina... quarantina d'anni. Noi, siccome tutti dicono più o meno la stessa cosa, arrivando a conclusioni diverse, io penso che si debba ripartire, questo è il nostro ruolo, dalla politica. La politica ha dato degli indirizzi. Nel 2012, da questa amministrazione – la precedente, guidata dallo stesso Sindaco – è stato dato un indirizzo chiaro, e quell'amministrazione, come questa, è centro-destra. E quindi pure

io, che sono di centro-sinistra, mi trovo comunque d'accordo con quella impostazione. Io penso che il momento in cui c'è una tale convergenza su quell'indirizzo, si debba procedere senza passi in avanti, passi indietro, oppure facendo dei passi a metà. Prima, il consigliere De Simone diceva una cosa che apprezzo molto: noi, come dire, non guardiamo quello che vuol fare la proprietà. Noi diamo un indirizzo politico. La società è proprietaria e si deve attenere a quello che è l'indirizzo politico che viene dato. L'indirizzo è stato dato, ma se non si è consequenziali e sono passati già sei anni, i cittadini percepiscono una cosa da quell'indirizzo politico: percepiscono che si vogliono fare determinate cose. I privati, ne percepiscono un'altra. I privati, che hanno quella proprietà del terreno, hanno un'altra percezione. Allora io penso che non si debba essere, come dire, equivoci, in questo. Se ci sono quegli indirizzi che sono stati votati e si ha una condivisione sulla base di quegli indirizzi, come ci si arriva? Espropriò? Se ci sono le risorse, bene. Se non ci sono, ci sono i privati. Magliozzi lo diceva prima, ci sono dei privati che, se vogliono progettare in maniera conforme a quegli indirizzi, ben venga. Se non vogliono, gli indirizzi restano. Ripeto, su quello c'è la convergenza. E un'altra cosa, proprio perché dobbiamo dare dei segnali non equivoci, una volta per tutte bisogna smettere di essere equivoci anche sulle pendenze e sui debiti che ha questa società che potrebbe maturare, se l'amministrazione fosse, una volta per tutte, come dire, battesse un po' i pugni. Un anno fa, circa, un anno e mezzo fa, il vice comandante Renzi ha fatto una modifica... ha chiesto per questioni di igiene, incolumità, di urgenza, ha chiesto all'amministrazione di fare una variazione in bilancio. Ma lì c'è una proprietà che crolla a pezzi. Siccome è una proprietà che potrebbe causare, domani mattina, al primo mercato, dei problemi di incolumità seri, bisogna obbligare la società... fare dei passi formali, per iscritto, immediati, cominciare a dire a questa proprietà, intanto della proprietà privata, siete società, avete la capacità di sostenere questa proprietà così com'è, che sta marcendo? Cominciamo a chiedere che venga effettuata, entro un termine perentorio, la bonifica del sito, per l'incolumità pubblica, per l'igiene pubblica, che una volta che hanno aperto i parcheggi, si è riempita Gaeta di topi. Qualcosa ci sarà lì dentro? E cominciamo... la Presidente se lo ricorda, e ride. C'erano le case piene, ti ricordi? Ah, no, pensavo stessi ridendo... no perché c'erano locali commerciali, case, pieni di topi, da quando hanno aperto la vetreria. Quindi chissà che inferno ci sta, là dentro. Allora, cominciamo a chiedere in maniera non equivoca alla società di effettuare la bonifica. Ce li ha i soldi? No? Lo facciamo noi e glieli mettiamo a debito. Ci sono delle procedure, e mettiamole in piedi. Dopodiché, ripeto...

SINDACO – Già fatto. Noi abbiamo fatto anche l'intervento e gliel'abbiamo messo in danno. Cioè, là c'è una procedura ben precisa che abbiamo richiesto di fare l'intervento, loro non l'hanno fatto, siamo intervenuti noi, in sostituzione, con l'autorizzazione del P.M., perché quella, ricordiamoci, ad oggi è ancora un'area

sequestrata, abbiamo fatto l'intervento e gliel'abbiamo messo in danno, e so che loro hanno fatto anche ricorso.

CONSIGLIERE PASSERINO – Benissimo. Però, voglio dire... no, voglio dire, però è questo che bisogna fare, fino al punto in cui o si è coerenti con gli indirizzi e si progetta e si costruisce in coerenza con gli indirizzi, se volete la convergenza politica, certo. Però è la politica che deve decidere. E il fatto che sia pubblico o privato mi interessa relativamente poco. A me interessa cosa ci si fa in quell'area. Dopodiché, se al privato non conviene, vendesse. Espropriamo, se ne abbiamo le possibilità, grazie.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Io volevo dire due cose, mi ha chiesto la parola il consigliere Gaetani, ma volevo dire due cose. Per quanto riguarda la convergenza politica, c'è sempre stata, tant'è vero che io votai la delibera d'indirizzo per il semplice motivo che la maggioranza di allora – io ero all'opposizione – la maggioranza recepì tutti gli emendamenti proposti da noi. Di conseguenza, la delibera è stata fatta in piena autonomia, è stata votata da chi ci ha lavorato, tant'è vero che le persone che non ci avevano lavorato e avevano presentato, in maniera strumentale, 150 emendamenti, non si sono nemmeno presentate in Consiglio, perché non hanno avuto il coraggio. Io rimasi al posto mio e votai la delibera, perché la maggioranza recepì tutti gli argomenti. Per quanto riguarda la bonifica, è stato oggetto di tantissime discussioni, addirittura, come diceva il Sindaco, l'amministrazione ha dovuto provvedere perché, purtroppo, c'è tanta pericolosità, ancora oggi, c'è tanta pericolosità perché, addirittura, sembrerebbe che alcuni ragazzi continuano ad entrare nel sito. Quindi, l'amministrazione ha fatto il possibile. Come vedete, la società addirittura ha fatto un ricorso per non restituirci i soldi spesi. Comunque, consigliere Gaetani, prego.

CONSIGLIERE GAETANI – Per quanto riguarda l'intervento che ha fatto De Simone, mi trovo completamente d'accordo, per il semplice motivo che non bisogna rincorrere le competenze e il privato che dice una cosa e l'amministrazione che ne dice un'altra. Capisco, da tutti questi passaggi, che non corre buon sangue tra l'amministrazione e la proprietà, perché il buon senso vorrebbe che, comunque, ci si sedesse attorno a un tavolo, leviamo la conferenza di servizi che ci è stato spiegato che non si può fare in questa fase, ma ci potrebbe essere un dialogo tra le parti. Ma da quello che ho capito penso che sia una cosa impossibile. Sono fortemente convinto che, adesso, dobbiamo intervenire per bloccare questa situazione, anche se questo ricorso al Tar lascia il tempo che trova. Oltretutto, ci dobbiamo pagare le spese, mille euro, tra le altre cose, vabbè. Ma, detto questo, non mi trovo d'accordo per quanto riguarda l'esproprio perché, comunque, è un passaggio importantissimo e

difficilissimo, a meno che non se ne discuta in modo esaustivo in Consiglio Comunale con delle idee abbastanza chiare, perché una volta che si parte con l'esproprio non è che fila tutto liscio, perché poi la proprietà, per stupidaggini fa ricorso, figuriamoci quello che potrà succedere in seguito. Quindi, resto del parere che una volta per tutte bisogna sedersi in questa massima assise, programmare ulteriori linee guida e se non sono sufficienti quelle che abbiamo letto, ad occhio e croce, mi trovano d'accordo, perché sarebbe da stupidi e da dementi approvare quello che ci dice la società privata al riguardo. E, di conseguenza, dettare delle linee generali nelle quali, chiunque sia, parlando della proprietà, si deve attenere, in modo tale che in seguito possa nascere, eventualmente, un dialogo a riguardo ma che, comunque, porti alla conclusione di questo iter che sembra, ormai, interminabile. Questo è quanto.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Grazie. Però, una riflessione va fatta. Io penso che avendo una delibera di indirizzo dal 2012, e la società ha presentato un progetto che non è in linea con l'indirizzo del Consiglio Comunale, o questi pensano che qua abbiamo tutti l'anello al naso e, quindi, avremmo recepito questo progetto in maniera... oppure, qualche motivo ci sarà...

CONSIGLIERE GAETANI – L'ho premesso che non corre buon sangue tra le parti...

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Non è una questione di buon sangue. Io vado oltre, perché non deve correre nessun buon sangue, perché io non ho sposato nessuno, io ho sposato mio marito, e basta, voglio dire. Però, ci sarà un motivo per cui presentano un progetto che è completamente diverso? Volevano farselo bocciare? Boh. Non hanno le risorse per poterlo mandare avanti? Quindi, un motivo ci sarà. Quindi mi viene... a me, personalmente, il dubbio viene. Ci sono altri secondi interventi? Consigliere De Simone, prego.

CONSIGLIERE DE SIMONE – Posso aggiungere soltanto una cosa? Non si tratta di non avere rapporti, però se noi analizziamo proprio l'evoluzione di questa vicenda dal 2012 ad oggi, ci rendiamo conto: un privato che vuole collaborare o, quantomeno, vuole iniziare ad aprire un dialogo, inevitabilmente presenta un progetto che sia in sintonia quantomeno preliminarmente. Io non dico che li deve rispettare in pieno, tra l'altro, la delibera del 2012, che non era una delibera, perché su questa vicenda vorrei anche che passasse un messaggio importante, non era una delibera ideologica. Non è una delibera di ostilità – qualcuno diceva di ostilità – politica. Se interveniamo su un

discorso di micro-area, allora inevitabilmente l'interesse del privato può anche prevalere. Se parliamo di una piccola zona di piano regolatore, dove c'è l'intervento diretto, è normale che l'interesse privato, rispetto a quello pubblico, in alcuni modi potrebbe anche prevalere. Ma quando parliamo di una zona importante, da un punto di vista proprio di destinazione e di sviluppo della città, è inevitabile che l'interesse pubblico deve prevalere su quello privato, perché va strutturato e va ricucito un tessuto edilizio, un tessuto urbano, un discorso in termini di standard, un discorso in termini di viabilità, un discorso in termini di sviluppo intero dell'area. E la cabina di regia spetta, per forza, al Consiglio Comunale. Quindi, se forse questo messaggio non viene recepito, arriviamo poi al corto circuito di oggi, che siamo costretti a tornare in Consiglio Comunale per rigettare una proposta. Che cos'è, un atto di forza? Lo accettiamo, lo rigettiamo. E, tra l'altro, poi volevo dire... non mi ricordo se il consigliere, chi è intervenuto, diceva, è una delibera soltanto... consigliere Magliozzi, è una delibera soltanto che tende agli standard... non è vero questo, consigliere Magliozzi. Che tende soltanto al verde pubblico, agli standard, credo sia tu che lo dicevi... ci conosciamo da... quindi non c'è bisogno di darci formalmente del "lei" in Consiglio Comunale. Se leggiamo bene la delibera, quando parliamo di parcheggi, con la carenza di parcheggi alla quale l'amministrazione, sotto un profilo diverso, già sta cercando, in qualche modo, di fronteggiare, ma se concentriamo l'attenzione su questi altri due punti, quindi su questi altri due indirizzi, inevitabilmente il privato può crescere. Se parliamo di parcheggi, se parliamo di turistico-ricettivo e ricreativo, inevitabilmente il privato, anche da questo tipo di attività, può svolgere attività imprenditoriale. Poi, certo, se tu invece l'attività imprenditoriale anziché farla a due stelle, la vuoi fare a cinque stelle, allora è inevitabile che, forse, vanno un attimino aggiustati gli strumenti e vanno rispettate determinate prerogative e determinati riferimenti. Se tu i parcheggi, la gestione, una parte non eventualmente... non la vuoi destinare alla funzione pubblica ma tenerli tutti in maniera privata, è normale che, forse, qualcosa va corretto. Ma lo spazio per l'imprenditore c'è. Perché io credo che se noi aprissimo un bando per il discorso dei parcheggi, forse dovremmo perdere più tempo per analizzare - non noi come organo consiliare, perché non rientra nella nostra competenza e nel nostro ruolo - ma la parte tecnica e gestionale del nostro Comune forse avrebbe un lavoro per i prossimi sette/otto mesi. Allora, un privato attento, un privato intelligente, un privato virtuoso che realmente vuole investire sulla città, con questi indirizzi ha lo spazio. Ma lo deve fare conformemente e, forse, è un discorso anche da un punto di vista politico, Massimo, e ideologico, lontanissimo da me. Io sono di destra, io non sono di centro-destra. Mitrano, forse, è di centro-destra. Forse. Io sono di destra, che è un altro discorso. Però, oggi, inevitabilmente devo far prevalere, come militanza, dicevo...

CONSIGLIERE MAGLIOZZI – Scusa un attimo... ma tu stai dicendo, praticamente, se ho capito bene, perché poi vengo... che praticamente un

imprenditore deve fare i parcheggi per guadagnare. Io sto dicendo un'altra cosa, io non penso che... prima cosa, io non penso che uno che fa i parcheggi là, ci guadagna, perché se poi qua decidiamo di fare i parcheggi sugli Spaltoni, di fare i parcheggi a Gaeta vecchia, io non so tutte queste macchine che arrivano a Gaeta... sicuramente, grazie al grande Sindaco che si è inventato le luminarie può darsi che, voglio dire, a novembre e dicembre ci sarà un sacco di pubblico. Però voglio dirti una cosa, ma io invece penso un'altra cosa, io penso agli alberghi, ai B&B, io penso al turismo... io vedo un paese, Gaeta, proiettato nel turismo...

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Scusi, lei l'intervento già l'ha fatto. Ma lei la delibera se l'è letta? Se lei se la fosse letta, tutto questo ci sta. C'è tutto questo, ci sta nella delibera.

CONSIGLIERE DE SIMONE – No, ma stavo leggendo la delibera del 2012. Ma io ti stavo leggendo, guarda te li leggo tutti e 5 così ti rimangono in maniera ancora più cristallizzata. “Destinazione dell'area a verde pubblico, sport e servizi”, quindi i servizi, Massimo, inevitabilmente sono collegati anche al discorso turistico-ricettivo. “Creazione di parcheggi nel sottosuolo, viabilità di inserimento di funzioni...”, chiedo scusa, “valutazione dell'inserimento di funzioni finalizzate a favorire iniziative turistico-ricettive, quali un albergo, una struttura convegnistica e di attrazioni ludico-ricreative, al fine di convogliare flussi turistici destagionalizzati nella città”. Abbiamo anticipato quello che faceva, come dicevi tu, il grande Sindaco, perché cinque anni fa, quattro anni fa, forse di luminarie non ne parlavamo. Invece, quel discorso di destagionalizzazione che qui era soltanto un libro dei sogni, già l'abbiamo concretizzato, in grandi linee, consentimi di ricostruirla in maniera più scherzosa, ma è così. “Miglioramento del sistema di viabilità miglioramento della connettività con l'area utilizzata e rivedimento degli standard”, voglio dire, lo spazio per esercitare l'attività imprenditoriale, all'interno di questa cornice d'indirizzo, c'è.

CONSIGLIERE MAGLIOZZI – Ragazzi, sì, ci sta tutto, ma voglio porre in evidenza... Sì ma è tutto aleatorio... tu dici facciamo questo, facciamo quest'altro, ma io vedo alberghi, vedo B&B, questa è la mia visione. Poi io parcheggi... verde pubblico, cioè io non sono così, io sono completamente diverso da quello che dite. Dove stanno gli standard, quando è... non c'è....

CONSIGLIERE DE SIMONE – Massimo, ma se tu, nel progetto che presenti... Massimo, scusami, e concludo, soltanto se uno... sì... Presidente, mi scusi, ma se uno legge la proposta progettuale che hanno presentato loro, è una progettazione che,

inevitabilmente, va soltanto da un punto di vista... punta l'attenzione e punta a concretizzare, soprattutto, da un punto di vista residenziale. Quindi significa che il consumo aggressivo del suolo, per farci case o comunque residenze collegate. Quindi è uso di cemento e non è in sintonia, non è questo il nostro orientamento. Poi se cerchi di giustificarlo, Massimo...

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Sentite però io, adesso, vi devo interrompere, perché non potete parlare solo voi due, il secondo intervento dura quattro minuti. Per cortesia, attenetevi, cioè veramente, perché sennò la finiamo fra tre giorni, eh. Okay. Tra l'altro, io vi ripeto, attenetevi all'ordine del giorno. Non si parla di progetto Avir oggi. Oggi dobbiamo soltanto votare questa delibera. Punto.

CONSIGLIERE DE SIMONE – Sì, Presidente, concludo. Stavo cercando semplicemente di evidenziare che il progetto, comunque, inevitabilmente è connesso con quegli indirizzi proprio perché non va in quella direzione, quindi è inevitabile. Però gli indirizzi non erano indirizzi leggeri, non erano indirizzi che, in qualche modo, andavano a svuotare di funzione edificatoria quell'area. Erano degli indirizzi che, però, rendevano compatibili diverse esigenze. Questo, semplicemente. Grazie.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Grazie. Secondo intervento Lecce, quattro minuti.

CONSIGLIERE LECCESE – Sì, Presidente, ci tenevo a sottolineare, in armonia con quello che diceva il consigliere Magliozzi, sul quale concordo pienamente, cioè sull'intervento esclusivamente pubblico, parcheggi e verde, neanche io sono d'accordo, assolutamente. Penso, però, sicuramente, al di là del fatto che questo progetto che oggi rigettiamo, che non è in linea con quello che abbiamo previsto nel 2012, credo però che tutte le iniziative che, comunque, hanno una valenza imprenditoriale/commerciale debbano però essere di una, diciamo così, destinazione pubblica o, comunque, collegate con un interesse pubblico. Ad esempio, la funzione degli ostelli della gioventù, la funzione delle residenze d'artista, la funzione delle sale congressi, della congressistica, cioè di vettori che, comunque, indirettamente hanno una stretta connessione all'interesse pubblico in senso lato come economia, come commercio, e questo comunque intendevo dire, per la destinazione, che quell'area deve rappresentare, per la nostra città, un interesse pubblico.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Grazie. Sindaco?

SINDACO – Beh, io dico questo: sicuramente questo è un argomento molto sensibile, da quello che ho potuto ben comprendere, da parte di tutti i rappresentanti dell'assise comunale. Oggi non si parla del progetto successivo, quello che noi andremo a fare. Oggi andiamo a bocciare un progetto che non è in linea con le linee di indirizzo. Noi, oggi, questo stiamo facendo. Non stiamo precorrendo i tempi. Ovviamente, in assise comunale sicuramente, successivamente, riprenderemo questo argomento, su quello che noi andremo a fare sull'area ex Avir, ma non dobbiamo sicuramente trascurare che cosa? E qualche consigliere l'ha detto, che sono più di trent'anni, quarant'anni... no, trent'anni che quell'area è dismessa, che quell'area è abbandonata, che tante sono state le progettualità, mi ricordo presentazioni al Cinema Ariston, mi ricordo tante tante tante progettualità ma poi la sostanza è che sono passati trent'anni e che l'area non si è mossa. Ovviamente, è stato presentato un progetto che non è conforme a quelle che sono le linee di indirizzo e che non trovano l'approvazione per tutta una serie di disquisizioni di tipo amministrativo, giuridico ed anche politico, tant'è che il dirigente ha fatto una relazione molto analitica su quali sono le motivazioni per le quali non si va avanti su questo progetto. Quindi, su quello che sarà la scelta futura, non è oggetto di questo... cioè, oggi si vota... siamo d'accordo ad approvare il progetto di riqualificazione dell'area presentato dalla proprietà in questa maniera? Sì o no. Quindi si approva o non si approva. Non si sta votando su quello che è un iter. Certo, è ben chiaro che la bocciatura di questo progetto prevede, comunque, un iter. Sul quale, è anche molto chiaro, sul quale quest'amministrazione intende andare avanti, questo è chiaro. Voglio dire, ho sentito il consigliere Passerino, il consigliere Scinicariello, qualcun altro l'ha detto, anche in maniera molto chiara. E noi, ovviamente, l'abbiamo anche scritto in maniera chiara su quello che vogliamo fare di quel sito. Oggi, però, in maniera, credo, molto matura, tutti quanti dobbiamo esprimere un voto di consenso o non consenso su una progettualità che è stata presentata da parte di un privato. Siamo d'accordo che vengano costruite residenze, eccetera eccetera? O non siamo d'accordo? Ovviamente queste, discostandosi da quelle che erano le linee d'indirizzo, come diceva il consigliere De Simone e il consigliere Coscione, discostandosi da queste linee di indirizzo, ovviamente noi non siamo d'accordo, non possiamo essere d'accordo. Perché lì prevedevamo tutta una serie di riduzioni di volumetrie, delle attività anche di sostenibilità. Erano previsti servizi ricettivi che, ho sentito dire, che non erano... noi su quell'area non è che noi siamo solamente per il verde e per i parcheggi, è normale che ci debbano essere degli interventi d'impatto pubblico e che valorizzino gli interessi collettivi, questo è chiaro, voglio dire. Ma oggi dobbiamo esprimere un consenso sull'approvare o non approvare questo progetto. Ovviamente, la maggioranza è d'accordo sull'andare avanti su questo iter, e mi auguro che lo step successivo avvenga al più presto possibile.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Grazie. Allora, procediamo alla votazione. Consiglieri favorevoli alla delibera? Unanimità. Immediata eseguibilità? Unanimità. Il Consiglio approva. Allora, prima di procedere ho da farvi una preghiera. Allora, una preghiera, ci sono alcuni consiglieri comunali che, purtroppo, non hanno ancora consegnato la situazione reddituale e patrimoniale, nonché la dichiarazione delle spese elettorali. A norma del decreto legislativo 190/2012 e a norma del regolamento comunale. Siete pregati di attivarvi, perché c'è anche una penale qualora non lo faceste. Va bene. Allora, passiamo al punto 5 all'ordine del giorno.

SINDACO – Possiamo discutere insieme... possiamo discutere i due punti sulle variazioni insieme?

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Tutti d'accordo? Discutiamo le due variazioni di bilancio? Allora, punti 5 e 6.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Io sottoscritto Segretario Generale, su conforme dichiarazione del Messo Comunale, certifico che il presente verbale viene pubblicato ed affisso all'albo pretorio on-line di questo Comune per giorni quindici dal 07/12/2017 al 22/12/2017.

Gaeta, 07/12/2017

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to (Dott. Luigi Pilone)

La presente copia conforme all'originale, si rilascia per uso amministrativo.

Gaeta, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Luigi Pilone)

COMUNE DI GAETA (Provincia di Latina)

Il presente atto è divenuto esecutivo il _____ essendo decorso il decimo giorno dalla sua pubblicazione (art.134 – comma 3° - del Decreto Legislativo 18/08/2000, n°267).

Gaeta, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to (Dott. Luigi Pilone)