

# **COMUNE DI GAETA**

Provincia di Latina

## **DELIBERAZIONE DI GIUNTA**

N°106 del 28/04/2017

---

### **OGGETTO**

Opere di Urbanizzazione Primaria da realizzarsi alla Salita Campo nel Lotto B del Piano di Recupero nel centro storico di Porto Salvo approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n°257 del 23/07/2013. Presa d'atto di ulteriori accertamenti - indirizzi.

*L'anno duemiladiciassette, addì 28 del mese di **aprile** in Gaeta e nella sede del Municipio, alle ore 17:45 e seguenti, si è riunita la Giunta Comunale.*

### **Sono intervenuti:**

			presente	assente
<i>Presidente</i>	<i>Cosmo</i>	<i>MITRANO</i>	X	
<i>Assessore (Vice Sindaco)</i>	<i>Luigi</i>	<i>COSCIONE</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Francesca</i>	<i>LUCREZIANO</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Luigi</i>	<i>RIDOLFI</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Iolanda Simona</i>	<i>MOTTOLA</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Pasquale</i>	<i>RANUCCI</i>	X	

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

### **LA GIUNTA**

- **Vista** la proposta di deliberazione in oggetto presentata dall'Assessore Luigi Coscione;

P.P.: 23/CTA

**Richiamato** il Piano Regolatore Generale del Comune, approvato con D.G.R. Lazio n° 1498 del 10.10.1973;

**Richiamato** il titolo IV della Legge 05/08/1978 n° 457 e s.m.i. ad oggetto: *”Norme per l’edilizia Residenziale Pubblica”*, in particolare gli articoli 27, 28 e 30 che definiscono l’individuazione delle Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente, disciplinando il recupero degli immobili attraverso la predisposizione di Piani di Recupero ad iniziativa pubblica e/o privata;

**Richiamato** l’art. 5, comma 13, del Decreto-Legge 13 maggio 2011, n°70 coordinato con la Legge di conversione 12 luglio 2011, n°106, cosiddetto Decreto Sviluppo, con il quale è conferita alla Giunta Comunale la competenza circa l’approvazione dei piani attuativi conformi al P.R.G.;

**Richiamata** l’art.26 della L.R. n°21 del 11.08.2009, come successivamente modificato dalla L.R. n°10 del 10 novembre 2014 avente ad oggetto *“Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi di edilizia residenziale sociale”*;

**Richiamato** l’art. 1bis della L.R. 36/1987, come introdotto e modificato rispettivamente dalla L.R. 21/2009 e dalla L.R. 10/2014, che testualmente recita: *“1. I piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale, anche qualora contengano le modifiche di cui al comma 2 o l’individuazione delle zone di recupero di cui all’articolo 27 della L.457/1978, purchè anch’esse conformi allo strumento urbanistico generale, sono approvati dalla giunta comunale previa adozione, pubblicazione e trasmissione alla Regione dello stesso piano attuativo. La giunta comunale , con deliberazione di approvazione del piano attuativo, autorizza l’acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l’utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizza la stipula della convenzione.”*;

**Richiamate** le delibere di Consiglio Comunale n°39 del 25.02.2000 e n°47 del 12/12/2007, nonché la delibera di Giunta Comunale n°200 del 27.09.2011 e la deliberazione di Giunta Comunale n°114 del 23/04/2015 con le quali veniva individuata quale Zona di Recupero, ai sensi dell’art. 27 della Legge n°457/78, il Centro Storico di Porto Salvo;

**Premesso che:**

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n°54 del 22.03.2012 si prendeva atto del Piano di Recupero presentato con istanza, in atti prot. 7406 del 03.02.2011 e succ.integrazioni, esprimendosi favorevolmente alla sua approvazione previo accertamento di inesistenza di diritti a favore di terzi o pesi e vincoli di ogni natura sull’area destinata a standard ed oggetto di acquisizione gratuita;
- con Deliberazione di G.C. n°257 del 23/07/2013 veniva approvata la proposta di piano di recupero di iniziativa privata con istanza in atti prot. 7406 del 03.02.2011, e successive integrazioni;
- con la succitata deliberazione veniva, altresì, stabilito che il piano di recupero in oggetto si attua attraverso la cessione gratuita all’Amministrazione Comunale dell’area individuata nel Piano di Recupero in parola con il Lotto B - Standard con

l'impegno del titolare dell'istanza sig. Erasmo Viola ad accollarsi i costi per le procedure ablativo relative ai lotti di proprietà di terzi pari a € 17.362,80, nonché a realizzare le opere di urbanizzazione primaria relative al parcheggio previsto nel Lotto B;

- con la convenzione stipulata il 17/12/2013 presso lo studio del notaio Scalabrini in Gaeta, rep.n°1256 racc.n°979 registrato all'Agenzia delle Entrate a Formia il 31/12/2013 al n°4378 s.1T, il proponente si impegnava a cedere gratuitamente al Comune un' area, a progettare e a realizzare parcheggi, marciapiedi, percorsi pedonali e illuminazione;
- il TAR Lazio sezione distaccata di Latina pronunciava il decreto decisorio n°00623/2015 Reg. Prov.Pres.n°00077/2014 reg. ric. di perenzione del ricorso numero del Registro Generale 77 del 2014 proposto da Aldo e Nadia Troiano, proprietari dell'area e dell'immobile identificato in Catasto al foglio36 particella 347, contro il Comune di Gaeta;
- con l' intesa ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n°241, sottoscritta in data 06/10/2015, i signori Troiano si obbligavano a cedere al Comune parte della particella 347 foglio 36 per una superficie pari a mq 46 ai fini del soddisfacimento degli standard del Piano di Recupero approvato con Deliberazione di G.C. 257 del 23/07/2013, a condizione che la perimetrazione del piano di recupero escluda la rimanente parte della particella n° 347 foglio 36 del NCEU;
- Con Determinazione dirigenziale n°101/RU del 16/10/2015 venivano tra l'altro approvati gli elaborati, acquisiti al protocollo generale del comune al n°56620 del 08/10/2015, inerenti la rettifica del piano di recupero, previo atto di indirizzo della Giunta Comunale , giusta Deliberazione n°247 del 24/09/2015;
- in data 21/07/2016 presso lo studio notarile Scalabrini in Gaeta veniva stipulato l'atto di "Compravendita con adempimento del terzo *solvendi causa*" , repertorio n°2473 raccolta n°1957 registrato all'Agenzia delle Entrate di Formia il 26/07/2016 al n°309 s.1T, con cui il Comune di Gaeta acquista il diritto di piena ed esclusiva proprietà della particella n°3262 (parte della ex 347) per mq 46 del foglio 36 del Catasto Fabbricati. a seguito di richiesta di approfondimenti ed integrazioni, in atti al prot.n°13316 del 07/03/2016, il progettista trasmetteva nuovi documenti di progetto acquisiti al protocollo generale del Comune al n°15224 del 15/03/2016, prot.n°20343 del14/04/2016, prot.n°29238 del 31/05/2016;

**Dato atto che per il Piano di Recupero in oggetto venivano rilasciati i seguenti pareri e /o autorizzazioni:**

- parere paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942 favorevole con prescrizioni rilasciato dal competente Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e urbanistica, Area 5 Urbanistica e Copianificazione Comunale Provv. LT-FR-RI-VT con atto prot. 204623/2012 del 26.11.2012;
- il parere preventivo ex art. 89 del DPR 380/2001 favorevole con prescrizioni rilasciato dal competente Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo, della Regione Lazio con Determinazione n°A 08110 del 06.08.2012;
- il parere preventivo AUSL, rilasciato sul Piano di Recupero, di cui alla nota prot. LT/4796/A0010/2013, in atti di questa Amministrazione Comunale con prot. 9775 del 28.02.2013;

- l'attestazione rilasciata dal Funzionario del III Settore F.F., in atti prot. 20176 del 04.05.2012, circa l'inesistenza del gravame degli usi civici sui terreni inclusi nel perimetro del Piano di Recupero in parola;
- la comunicazione prot. 19799 del 03.05.2012 inoltrata dal Funzionario del III Settore F.F. all'area VIA e VAS della Regione Lazio circa l'insussistenza della procedura VAS, a norma della DGRL 169/2010;

**Dato atto che** relativamente al progetto delle aree pubbliche alla Salita Campo nel Lotto B, in atti al prot. n°15224 del 15/03/2016 e successiva integrazione prot. n°20343 del 14/04/2016, venivano rilasciati i seguenti pareri:

- parere favorevole ex art.146 del Decreto Legislativo 42/'04, rilasciato dagli esperti paesistici nella seduta n°605 del 21/04/2016, relativamente al progetto dei parcheggi a raso nel Lotto B del Piano di Recupero;
- parere favorevole ai sensi del Codice della Strada, in atti al protocollo generale n°47376 del 06/09/2016, a condizione che vengano eseguiti alcuni interventi sul percorso di Salita Campo avente inizio dall'intersezione con via Maresca;

**Dato atto che** successivamente:

- In seguito agli atti di diffida emessi dall'Avv. M.Monica Porzia per tutelare diritti di terzi nell'ambito di Salita Campo, venivano svolti in contraddittorio i sopralluoghi del sette e del quattordici novembre 2016;
- L'avvocato Maria Monica Porzia trasmetteva, unitamente ad atto di diffida, l'atto di compravendita del 24/08/1962 reg. a Formia mod I vol.34 - acquisito al protocollo generale del Comune al n°57845 del 20/10/2016- con cui i diritti edificatori del piano secondo e copertura e del piano terzo dell'immobile che insiste sulla particella 352 venivano acquisiti dai signori Maria Anna Fantasia e Vincenzo Caruso;
- Negli atti su citati si diffidava il Comune a effettuare le opere di demolizione previste nel Piano di Recupero;

**Preso atto che:**

- la superficie totale dell'area alla Salita Campo ceduta al Comune dal signor Erasmo Viola risulta dal piano particellare redatto dalla progettista arch. Arianna Viola per la rettifica della perimetrazione del lotto B, in atti al prot. n°56620 del 08/10/2015, pari a mq 318,48 censita in Catasto al foglio n°36 nelle particelle: part.lla n°28 per una superficie di mq 150, part.lla n°348 per mq 52, part.lla n°349 per mq 39 e part.lla n°352 per mq 31,48 oltre che, in seguito all'adempimento del terzo solvendi causa, parte della particella n°347 -oggi part.lla 3262 - per mq 46;
- gli Standards da soddisfare per realizzare il lotto A, la cui Superficie lorda è pari a mq 446,60, devono essere pari almeno a mq  $446,60 \times 0,80 = \text{mq } 357,28$ , di cui almeno la metà destinata a parcheggi per mq 178,64;
- ai fini della realizzazione degli standard afferenti alla pianificazione il soggetto attuatore signor Erasmo Viola, a seguito dell'intesa ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n°241, propone una superficie da destinare a parcheggi di mq 156 inferiore alla superficie di mq 178,64 chiedendo la monetizzazione per la parte residua di mq 39,32, oltre a cedere una superficie destinata a verde pubblico- da realizzare a cura del Comune- pari a mq 162,48, così come da provvedimenti emessi dall'Amministrazione Comunale;

**Rilevato che:**

- a seguito dei rilievi rappresentati dall'avv. M. Porzia e delle verifiche successivamente effettuate, l'immobile residenziale ed il locale insistenti rispettivamente sulle particelle 352 e 28 sub2 non possono essere demoliti, anche al fine di evitare possibili riflessi di natura statica sulle strutture dei fabbricati adiacenti;
- le condizioni su esposte e lo stato dei luoghi, come rappresentato nella relazione geologica, acquisita al protocollo generale al n°03648 del 23/01/2017, e nel rilievo dello stato di fatto, in atti al protocollo generale n°2845 del 17/01/2017, con individuazione dei manufatti emergenti, dei ruderi e delle relative particelle catastali e subalterni, ostano alla realizzazione del parcheggio previsto dal P.d.R. quale soddisfacimento dello standard di cui all'art.5 del D.M. 1444/'68;
- il progetto definitivo di sistemazione dell'area pubblica alla Salita Campo non risulta, pertanto, attuabile alla luce di quanto sopra rilevato;

**Considerato che** l'Amministrazione Comunale intende riqualificare l'area di Salita Campo intraprendendo attività di restauro e risanamento conservativo delle unità edilizie, acquisite al patrimonio comunale, oltre che delle quinte murarie esistenti che insistono sulle particelle 352 e 28 sub2 al fine di conservare la testimonianza dell'antico tessuto oltre che per rivitalizzare questa parte del borgo con servizi pubblici /attività sociali da allocare nei "contenitori";

**Preso atto che** i suddetti immobili ed aree, già acquisiti al patrimonio comunale, per quanto su esposto possono essere suscettibili di utilizzazione a fini pubblici e a servizio del quartiere;

**Considerato che** ai fini della realizzazione degli standard afferenti alla pianificazione il soggetto attuatore signor Erasmo Viola con nota, acquisita al protocollo generale al n°2845 del 17/01/2017, ha dichiarato la sua disponibilità alla monetizzazione per le aree da destinare a standards;

**Dato atto che** qualora ricorrano, nell'ambito dei Piani di Recupero proposti da privati, le condizioni previste dalla Delibera di Consiglio Comunale n°4 del 30/01/2012 (accertata impossibilità di reperire le aree da destinare a standard ex D.M. 1444/68) è consentito il ricorso alla misura compensativa della monetizzazione con le modalità di cui alle Delibere di Consiglio Comunale n°6 del 14.01.2011 e n°4 del 30/01/2012;

**Dato atto che** il valore unitario delle aree da acquisire al Comune risulta pari ad €/mq 111,30 - valore desunto dalla D.C.C. n°23/2009 per area con simili connotazioni territoriali e capacità edificatoria con riduzione del 15% per edificio a destinazione commerciale - così come stimato negli elaborati approvati con D.G.C. n°257 del 23/07/2013 di approvazione del Piano di Recupero con allegato piano particellare di esproprio e relativa stima, rivalutato con indice ISTAT al mese di gennaio 2017, risulta pari a €.122,66;

**Ritenuto che** il proponente signor Erasmo Viola possa avvalersi, in luogo della mancata cessione di aree idonee da destinare a parcheggi nel Lotto B, del pagamento di un contributo pari a €.21.465,31 così suddiviso:

- a) €.4.376,32 per monetizzazione della superficie di mq 39,32, come stabilito in sede di intesa ex art.11 della Legge 241/1990 di cui alla Determinazione dirigenziale

n°101/RU del 16/10/2015, quale misura compensativa al soddisfacimento dello standard urbanistico minimo afferente la pianificazione;

- b) €17.088,99, calcolato applicando il suddetto valore unitario €/mq 122,66 alla superficie minima residua (data dalla differenza di mq 178,64 - mq 39,32) per standard a parcheggi di mq 139,32;

**Ritenuto, altresì, che**, ai fini della completa definizione del Piano di Recupero, il Lotto B identificato in Catasto al foglio 36 debba essere attuato secondo le seguenti destinazioni:

- particella 352 recupero ad uso residenziale di proprietà pubblica ;
- particella 28 sub2 locale per servizi di quartiere;
- particelle nn°28, 348, 349 e 3262 a verde pubblico attrezzato;

**Dato atto che :**

- trattandosi di area sottoposta alla tutela paesaggistica ex D.M. 17.05.1956, per la definitiva approvazione del piano di recupero in parola, modificato con variante relativa alla monetizzazione degli standard a parcheggio ex art.5 del D.M.1444/'68 nonché alla diversa destinazione d'uso da attribuire al lotto B, occorre acquisire il parere Paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942 la cui competenza, nel caso di specie, è regionale;
- ai fini del rilascio della predetta autorizzazione, occorre un propedeutico atto di Giunta di adozione di variante al Piano di Recupero ai sensi dell'art.1 bis comma 1 della L.R. n°36/1987;

**Visto** il parere favorevole di regolarità tecnica del Dirigente del Dipartimento Riqualficazione Urbana, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 267/2000;

**Visto** il parere favorevole di regolarità contabile del Dirigente del Dipartimento Programmazione Economica e Finanziaria, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n°267;

Con votazione unanime favorevole, palesemente resa per alzata di mano

**DELIBERA**

- a) per le motivazioni citate in premessa ed ivi richiamate integralmente, di prendere atto che il lotto B del Piano di Recupero in località Peschiera Piaia di iniziativa privata non è idoneo ad accogliere i parcheggi ad uso pubblico;
- b) di dare atto dell'impossibilità a realizzare il parcheggio pubblico della superficie di mq 178,64 nell'ambito del lotto B;
- c) di ravvisare il pubblico interesse all'attuazione del Piano di Recupero secondo gli ulteriori indirizzi di cui ai successivi punti;
- d) di stabilire, in riferimento agli accertamenti di cui in premessa, che il P.di R., approvato con Deliberazione di G.C. n°257 del 23/07/2013, relativamente alle aree acquisite al patrimonio comunale per soddisfacimento degli standard ex art.5 del D.M.1444/'68 (Lotto B) si attua secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- verde pubblico attrezzato sulle particelle 28,348, 349 e 3262;
  - servizi pubblici da allocare nel locale, da restaurare per convertirlo a nuovo uso pubblico, part.lla n°28 sub2;
  - residenza di proprietà pubblica nell'unità edilizia particella n°352 sub 1;
- e) di stabilire di avvalersi dell'istituto della monetizzazione, ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n°4 del 30/01/2012, quale misura compensativa della mancata cessione di aree per standard a parcheggio, dando atto che il complessivo importo stimato dall'Ufficio è pari a €21.465,31;
- f) di stabilire, altresì, che il progetto del verde pubblico attrezzato, sull'area identificata in Catasto al foglio 36 particelle nn°28,348, 349 e 3262, e la sua realizzazione sono a cura e spese del soggetto proponente, sulla base di un progetto redatto dallo stesso secondo le indicazioni fornite dal Dipartimento di Riqualficazione urbana ed approvato dal competente organo dell'A.C.;
- g) di dare atto che le su esposte indicazioni devono essere recepite in apposita proposta di variante al Piano di Recupero, come già approvato, corredato da schema di rettifica della convenzione già sottoscritta in data 17/12/2013, opportunamente modificata e/o integrata;
- h) di dare atto che l'importo complessivo pari a €21.465,31 verrà accantonato in apposito capitolo di Bilancio con destinazione aree per standards a parcheggi;
- i) di stabilire che il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere incluse nel Lotto A - Attività Commerciale verrà rilasciato soltanto a seguito del pagamento delle somme di cui al punto precedente oltre all'accertato inizio dei lavori di realizzazione del verde pubblico attrezzato;
- j) di dare atto che la definitiva approvazione della proposta di Piano di Recupero in parola avverrà con le modalità di cui all'art. 1 bis comma 1 della L.R. n°36 del 02/07/1987;
- k) Di demandare al Dipartimento R.U. gli adempimenti in ordine all'acquisizione del parere paesaggistico propedeutico all'approvazione;
- l) di notificare il presente atto al proponente signor Erasmo Viola nonché ai soggetti interessati al provvedimento.

Successivamente,

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

Ravvisata l'urgenza, dettata dalla definizione di iter istruttori in corso;

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

## 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 SINDACO

DOTT. COSMO MITRANO

IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT. LUIGI PILONE

---

---

Pareri favorevoli ai sensi dell'art.49 – 1° comma – del Dec. Lgs. 18/08/2000, n°267

Per la regolarità tecnica  
il Funzionario responsabile

f.to (Arch. Roberto Guratti)

Per la regolarità contabile  
il Funzionario responsabile

f.to (D.ssa Maria Veronica Gallinaro)

---

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che il presente atto:

- ▶ Viene affisso in copia a questo Albo Pretorio, come prescritto dall'art.124, comma 1, del Dec. Lgs. 18/08/2000 n°267, per 15 giorni consecutivi a decorrere dal **10/05/2017**;
- ▶ Non è soggetto a controllo preventivo di legittimità ai sensi della Legge Costituzionale n°3/2001;
- ▶ È esecutivo perché dichiarato immediatamente eseguibile (art. 134 – comma 4 – del Dec. Lgs. 18/08/2000, n°267).

Li **10/05/2017**

---

il Messo Comunale

f.to (Patrizia Pini)

---

il Segretario Generale

f.to (Dott. Luigi Pilone)

---

---

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che il presente atto è divenuto esecutivo il \_\_\_\_\_

- ▶ perché decorso il decimo giorno della sua pubblicazione (art.134 – comma 3 – del Dec. Lgs. 18/08/2000 n°267).

Li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to (Dott. Luigi Pilone)

---

---

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, IN CARTA LIBERA PER USO AMMINISTRATIVO.

Addi \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Luigi Pilone)

# **COMUNE DI GAETA**

Provincia di Latina

## **DELIBERAZIONE DI GIUNTA**

N°106 del 28/04/2017

---

---

### **OGGETTO**

Opere di Urbanizzazione Primaria da realizzarsi alla Salita Campo nel Lotto B del Piano di Recupero nel centro storico di Porto Salvo approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n°257 del 23/07/2013. Presa d'atto di ulteriori accertamenti - indirizzi.

*L'anno duemiladiciassette, addì 28 del mese di **aprile** in Gaeta e nella sede del Municipio, alle ore 17:45 e seguenti, si è riunita la Giunta Comunale.*

### **Sono intervenuti:**

			presente	assente
<i>Presidente</i>	<i>Cosmo</i>	<i>MITRANO</i>	X	
<i>Assessore (Vice Sindaco)</i>	<i>Luigi</i>	<i>COSCIONE</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Francesca</i>	<i>LUCREZIANO</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Luigi</i>	<i>RIDOLFI</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Iolanda Simona</i>	<i>MOTTOLA</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Pasquale</i>	<i>RANUCCI</i>	X	

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

### **LA GIUNTA**

- *Vista la proposta di deliberazione in oggetto presentata dall'Assessore Luigi Coscione;*

*P.P.: 23/CTA*

**Richiamato** il Piano Regolatore Generale del Comune, approvato con D.G.R. Lazio n° 1498 del 10.10.1973;

**Richiamato** il titolo IV della Legge 05/08/1978 n° 457 e s.m.i. ad oggetto: *”Norme per l’edilizia Residenziale Pubblica”*, in particolare gli articoli 27, 28 e 30 che definiscono l’individuazione delle Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente, disciplinando il recupero degli immobili attraverso la predisposizione di Piani di Recupero ad iniziativa pubblica e/o privata;

**Richiamato** l’art. 5, comma 13, del Decreto-Legge 13 maggio 2011, n°70 coordinato con la Legge di conversione 12 luglio 2011, n°106, cosiddetto Decreto Sviluppo, con il quale è conferita alla Giunta Comunale la competenza circa l’approvazione dei piani attuativi conformi al P.R.G.;

**Richiamata** l’art.26 della L.R. n°21 del 11.08.2009, come successivamente modificato dalla L.R. n°10 del 10 novembre 2014 avente ad oggetto *“Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi di edilizia residenziale sociale”*;

**Richiamato** l’art. 1bis della L.R. 36/1987, come introdotto e modificato rispettivamente dalla L.R. 21/2009 e dalla L.R. 10/2014, che testualmente recita: *“1. I piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale, anche qualora contengano le modifiche di cui al comma 2 o l’individuazione delle zone di recupero di cui all’articolo 27 della L.457/1978, purchè anch’esse conformi allo strumento urbanistico generale, sono approvati dalla giunta comunale previa adozione, pubblicazione e trasmissione alla Regione dello stesso piano attuativo. La giunta comunale, con deliberazione di approvazione del piano attuativo, autorizza l’acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l’utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizza la stipula della convenzione.”*;

**Richiamate** le delibere di Consiglio Comunale n°39 del 25.02.2000 e n°47 del 12/12/2007, nonché la delibera di Giunta Comunale n°200 del 27.09.2011 e la deliberazione di Giunta Comunale n°114 del 23/04/2015 con le quali veniva individuata quale Zona di Recupero, ai sensi dell’art. 27 della Legge n°457/78, il Centro Storico di Porto Salvo;

**Premesso che:**

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n°54 del 22.03.2012 si prendeva atto del Piano di Recupero presentato con istanza, in atti prot. 7406 del 03.02.2011 e succ.integrazioni, esprimendosi favorevolmente alla sua approvazione previo accertamento di inesistenza di diritti a favore di terzi o pesi e vincoli di ogni natura sull’area destinata a standard ed oggetto di acquisizione gratuita;
- con Deliberazione di G.C. n°257 del 23/07/2013 veniva approvata la proposta di piano di recupero di iniziativa privata con istanza in atti prot. 7406 del 03.02.2011, e successive integrazioni;
- con la succitata deliberazione veniva, altresì, stabilito che il piano di recupero in oggetto si attua attraverso la cessione gratuita all’Amministrazione Comunale dell’area individuata nel Piano di Recupero in parola con il Lotto B - Standard con

l'impegno del titolare dell'istanza sig. Erasmo Viola ad accollarsi i costi per le procedure ablativo relative ai lotti di proprietà di terzi pari a € 17.362,80, nonché a realizzare le opere di urbanizzazione primaria relative al parcheggio previsto nel Lotto B;

- con la convenzione stipulata il 17/12/2013 presso lo studio del notaio Scalabrini in Gaeta, rep.n°1256 racc.n°979 registrato all'Agenzia delle Entrate a Formia il 31/12/2013 al n°4378 s.1T, il proponente si impegnava a cedere gratuitamente al Comune un' area, a progettare e a realizzare parcheggi, marciapiedi, percorsi pedonali e illuminazione;
- il TAR Lazio sezione distaccata di Latina pronunciava il decreto decisorio n°00623/2015 Reg. Prov.Pres.n°00077/2014 reg. ric. di perenzione del ricorso numero del Registro Generale 77 del 2014 proposto da Aldo e Nadia Troiano, proprietari dell'area e dell'immobile identificato in Catasto al foglio36 particella 347, contro il Comune di Gaeta;
- con l' intesa ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n°241, sottoscritta in data 06/10/2015, i signori Troiano si obbligavano a cedere al Comune parte della particella 347 foglio 36 per una superficie pari a mq 46 ai fini del soddisfacimento degli standard del Piano di Recupero approvato con Deliberazione di G.C. 257 del 23/07/2013, a condizione che la perimetrazione del piano di recupero escluda la rimanente parte della particella n° 347 foglio 36 del NCEU;
- Con Determinazione dirigenziale n°101/RU del 16/10/2015 venivano tra l'altro approvati gli elaborati, acquisiti al protocollo generale del comune al n°56620 del 08/10/2015, inerenti la rettifica del piano di recupero, previo atto di indirizzo della Giunta Comunale , giusta Deliberazione n°247 del 24/09/2015;
- in data 21/07/2016 presso lo studio notarile Scalabrini in Gaeta veniva stipulato l'atto di "Compravendita con adempimento del terzo *solvendi causa*" , repertorio n°2473 raccolta n°1957 registrato all'Agenzia delle Entrate di Formia il 26/07/2016 al n°309 s.1T, con cui il Comune di Gaeta acquista il diritto di piena ed esclusiva proprietà della particella n°3262 (parte della ex 347) per mq 46 del foglio 36 del Catasto Fabbricati. a seguito di richiesta di approfondimenti ed integrazioni, in atti al prot.n°13316 del 07/03/2016, il progettista trasmetteva nuovi documenti di progetto acquisiti al protocollo generale del Comune al n°15224 del 15/03/2016, prot.n°20343 del14/04/2016, prot.n°29238 del 31/05/2016;

**Dato atto che per il Piano di Recupero in oggetto venivano rilasciati i seguenti pareri e /o autorizzazioni:**

- parere paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942 favorevole con prescrizioni rilasciato dal competente Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e urbanistica, Area 5 Urbanistica e Copianificazione Comunale Provv. LT-FR-RI-VT con atto prot. 204623/2012 del 26.11.2012;
- il parere preventivo ex art. 89 del DPR 380/2001 favorevole con prescrizioni rilasciato dal competente Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo, della Regione Lazio con Determinazione n°A 08110 del 06.08.2012;
- il parere preventivo AUSL, rilasciato sul Piano di Recupero, di cui alla nota prot. LT/4796/A0010/2013, in atti di questa Amministrazione Comunale con prot. 9775 del 28.02.2013;

- l'attestazione rilasciata dal Funzionario del III Settore F.F., in atti prot. 20176 del 04.05.2012, circa l'inesistenza del gravame degli usi civici sui terreni inclusi nel perimetro del Piano di Recupero in parola;
- la comunicazione prot. 19799 del 03.05.2012 inoltrata dal Funzionario del III Settore F.F. all'area VIA e VAS della Regione Lazio circa l'insussistenza della procedura VAS, a norma della DGRL 169/2010;

**Dato atto che** relativamente al progetto delle aree pubbliche alla Salita Campo nel Lotto B, in atti al prot. n°15224 del 15/03/2016 e successiva integrazione prot. n°20343 del 14/04/2016, venivano rilasciati i seguenti pareri:

- parere favorevole ex art.146 del Decreto Legislativo 42/'04, rilasciato dagli esperti paesistici nella seduta n°605 del 21/04/2016, relativamente al progetto dei parcheggi a raso nel Lotto B del Piano di Recupero;
- parere favorevole ai sensi del Codice della Strada, in atti al protocollo generale n°47376 del 06/09/2016, a condizione che vengano eseguiti alcuni interventi sul percorso di Salita Campo avente inizio dall'intersezione con via Maresca;

**Dato atto che** successivamente:

- In seguito agli atti di diffida emessi dall'Avv. M.Monica Porzia per tutelare diritti di terzi nell'ambito di Salita Campo, venivano svolti in contraddittorio i sopralluoghi del sette e del quattordici novembre 2016;
- L'avvocato Maria Monica Porzia trasmetteva, unitamente ad atto di diffida, l'atto di compravendita del 24/08/1962 reg. a Formia mod I vol.34 - acquisito al protocollo generale del Comune al n°57845 del 20/10/2016- con cui i diritti edificatori del piano secondo e copertura e del piano terzo dell'immobile che insiste sulla particella 352 venivano acquisiti dai signori Maria Anna Fantasia e Vincenzo Caruso;
- Negli atti su citati si diffidava il Comune a effettuare le opere di demolizione previste nel Piano di Recupero;

**Preso atto che:**

- la superficie totale dell'area alla Salita Campo ceduta al Comune dal signor Erasmo Viola risulta dal piano particellare redatto dalla progettista arch. Arianna Viola per la rettifica della perimetrazione del lotto B, in atti al prot. n°56620 del 08/10/2015, pari a mq 318,48 censita in Catasto al foglio n°36 nelle particelle: part.lla n°28 per una superficie di mq 150, part.lla n°348 per mq 52, part.lla n°349 per mq 39 e part.lla n°352 per mq 31,48 oltre che, in seguito all'adempimento del terzo solvendi causa, parte della particella n°347 -oggi part.lla 3262 - per mq 46;
- gli Standards da soddisfare per realizzare il lotto A, la cui Superficie lorda è pari a mq 446,60, devono essere pari almeno a mq  $446,60 \times 0,80 =$  mq 357,28, di cui almeno la metà destinata a parcheggi per mq 178,64;
- ai fini della realizzazione degli standard afferenti alla pianificazione il soggetto attuatore signor Erasmo Viola, a seguito dell'intesa ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n°241, propone una superficie da destinare a parcheggi di mq 156 inferiore alla superficie di mq 178,64 chiedendo la monetizzazione per la parte residua di mq 39,32, oltre a cedere una superficie destinata a verde pubblico- da realizzare a cura del Comune- pari a mq 162,48, così come da provvedimenti emessi dall'Amministrazione Comunale;

**Rilevato che:**

- a seguito dei rilievi rappresentati dall'avv. M. Porzia e delle verifiche successivamente effettuate, l'immobile residenziale ed il locale insistenti rispettivamente sulle particelle 352 e 28 sub2 non possono essere demoliti, anche al fine di evitare possibili riflessi di natura statica sulle strutture dei fabbricati adiacenti;
- le condizioni su esposte e lo stato dei luoghi, come rappresentato nella relazione geologica, acquisita al protocollo generale al n°03648 del 23/01/2017, e nel rilievo dello stato di fatto, in atti al protocollo generale n°2845 del 17/01/2017, con individuazione dei manufatti emergenti, dei ruderi e delle relative particelle catastali e subalterni, ostano alla realizzazione del parcheggio previsto dal P.d.R. quale soddisfacimento dello standard di cui all'art.5 del D.M. 1444/'68;
- il progetto definitivo di sistemazione dell'area pubblica alla Salita Campo non risulta, pertanto, attuabile alla luce di quanto sopra rilevato;

**Considerato che** l'Amministrazione Comunale intende riqualificare l'area di Salita Campo intraprendendo attività di restauro e risanamento conservativo delle unità edilizie, acquisite al patrimonio comunale, oltre che delle quinte murarie esistenti che insistono sulle particelle 352 e 28 sub2 al fine di conservare la testimonianza dell'antico tessuto oltre che per rivitalizzare questa parte del borgo con servizi pubblici /attività sociali da allocare nei "contenitori";

**Preso atto che** i suddetti immobili ed aree, già acquisiti al patrimonio comunale, per quanto su esposto possono essere suscettibili di utilizzazione a fini pubblici e a servizio del quartiere;

**Considerato che** ai fini della realizzazione degli standard afferenti alla pianificazione il soggetto attuatore signor Erasmo Viola con nota, acquisita al protocollo generale al n°2845 del 17/01/2017, ha dichiarato la sua disponibilità alla monetizzazione per le aree da destinare a standards;

**Dato atto che** qualora ricorrano, nell'ambito dei Piani di Recupero proposti da privati, le condizioni previste dalla Delibera di Consiglio Comunale n°4 del 30/01/2012 (accertata impossibilità di reperire le aree da destinare a standard ex D.M. 1444/68) è consentito il ricorso alla misura compensativa della monetizzazione con le modalità di cui alle Delibere di Consiglio Comunale n°6 del 14.01.2011 e n°4 del 30/01/2012;

**Dato atto che** il valore unitario delle aree da acquisire al Comune risulta pari ad €/mq 111,30 - valore desunto dalla D.C.C. n°23/2009 per area con simili connotazioni territoriali e capacità edificatoria con riduzione del 15% per edificio a destinazione commerciale - così come stimato negli elaborati approvati con D.G.C. n°257 del 23/07/2013 di approvazione del Piano di Recupero con allegato piano particellare di esproprio e relativa stima, rivalutato con indice ISTAT al mese di gennaio 2017, risulta pari a €.122,66;

**Ritenuto che** il proponente signor Erasmo Viola possa avvalersi, in luogo della mancata cessione di aree idonee da destinare a parcheggi nel Lotto B, del pagamento di un contributo pari a €.21.465,31 così suddiviso:

- a) €.4.376,32 per monetizzazione della superficie di mq 39,32, come stabilito in sede di intesa ex art.11 della Legge 241/1990 di cui alla Determinazione dirigenziale

n°101/RU del 16/10/2015, quale misura compensativa al soddisfacimento dello standard urbanistico minimo afferente la pianificazione;

- b) €17.088,99, calcolato applicando il suddetto valore unitario €/mq 122,66 alla superficie minima residua (data dalla differenza di mq 178,64 - mq 39,32) per standard a parcheggi di mq 139,32;

**Ritenuto, altresì, che**, ai fini della completa definizione del Piano di Recupero, il Lotto B identificato in Catasto al foglio 36 debba essere attuato secondo le seguenti destinazioni:

- particella 352 recupero ad uso residenziale di proprietà pubblica ;
- particella 28 sub2 locale per servizi di quartiere;
- particelle nn°28, 348, 349 e 3262 a verde pubblico attrezzato;

**Dato atto che :**

- trattandosi di area sottoposta alla tutela paesaggistica ex D.M. 17.05.1956, per la definitiva approvazione del piano di recupero in parola, modificato con variante relativa alla monetizzazione degli standard a parcheggio ex art.5 del D.M.1444/'68 nonché alla diversa destinazione d'uso da attribuire al lotto B, occorre acquisire il parere Paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942 la cui competenza, nel caso di specie, è regionale;
- ai fini del rilascio della predetta autorizzazione, occorre un propedeutico atto di Giunta di adozione di variante al Piano di Recupero ai sensi dell'art.1 bis comma 1 della L.R. n°36/1987;

**Visto** il parere favorevole di regolarità tecnica del Dirigente del Dipartimento Riqualficazione Urbana, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 267/2000;

**Visto** il parere favorevole di regolarità contabile del Dirigente del Dipartimento Programmazione Economica e Finanziaria, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n°267;

Con votazione unanime favorevole, palesemente resa per alzata di mano

**DELIBERA**

- a) per le motivazioni citate in premessa ed ivi richiamate integralmente, di prendere atto che il lotto B del Piano di Recupero in località Peschiera Piaia di iniziativa privata non è idoneo ad accogliere i parcheggi ad uso pubblico;
- b) di dare atto dell'impossibilità a realizzare il parcheggio pubblico della superficie di mq 178,64 nell'ambito del lotto B;
- c) di ravvisare il pubblico interesse all'attuazione del Piano di Recupero secondo gli ulteriori indirizzi di cui ai successivi punti;
- d) di stabilire, in riferimento agli accertamenti di cui in premessa, che il P.di R., approvato con Deliberazione di G.C. n°257 del 23/07/2013, relativamente alle aree acquisite al patrimonio comunale per soddisfacimento degli standard ex art.5 del D.M.1444/'68 (Lotto B) si attua secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- verde pubblico attrezzato sulle particelle 28,348, 349 e 3262;
  - servizi pubblici da allocare nel locale, da restaurare per convertirlo a nuovo uso pubblico, part.lla n°28 sub2;
  - residenza di proprietà pubblica nell'unità edilizia particella n°352 sub 1;
- e) di stabilire di avvalersi dell'istituto della monetizzazione, ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n°4 del 30/01/2012, quale misura compensativa della mancata cessione di aree per standard a parcheggio, dando atto che il complessivo importo stimato dall'Ufficio è pari a €21.465,31;
- f) di stabilire, altresì, che il progetto del verde pubblico attrezzato, sull'area identificata in Catasto al foglio 36 particelle nn°28,348, 349 e 3262, e la sua realizzazione sono a cura e spese del soggetto proponente, sulla base di un progetto redatto dallo stesso secondo le indicazioni fornite dal Dipartimento di Riquilificazione urbana ed approvato dal competente organo dell'A.C.;
- g) di dare atto che le su esposte indicazioni devono essere recepite in apposita proposta di variante al Piano di Recupero, come già approvato, corredato da schema di rettifica della convenzione già sottoscritta in data 17/12/2013, opportunamente modificata e/o integrata;
- h) di dare atto che l'importo complessivo pari a €21.465,31 verrà accantonato in apposito capitolo di Bilancio con destinazione aree per standards a parcheggi;
- i) di stabilire che il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere incluse nel Lotto A - Attività Commerciale verrà rilasciato soltanto a seguito del pagamento delle somme di cui al punto precedente oltre all'accertato inizio dei lavori di realizzazione del verde pubblico attrezzato;
- j) di dare atto che la definitiva approvazione della proposta di Piano di Recupero in parola avverrà con le modalità di cui all'art. 1 bis comma 1 della L.R. n°36 del 02/07/1987;
- k) Di demandare al Dipartimento R.U. gli adempimenti in ordine all'acquisizione del parere paesaggistico propedeutico all'approvazione;
- l) di notificare il presente atto al proponente signor Erasmo Viola nonché ai soggetti interessati al provvedimento.

Successivamente,

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

Ravvisata l'urgenza, dettata dalla definizione di iter istruttori in corso;

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

Previa separata votazione unanime favorevole, palesamente resa per alzata di mano

## 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 SINDACO

DOTT. COSMO MITRANO

IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT. LUIGI PILONE

---

---

Pareri favorevoli ai sensi dell'art.49 – 1° comma – del Dec. Lgs. 18/08/2000, n°267

Per la regolarità tecnica  
il Funzionario responsabile

f.to (Arch. Roberto Guratti)

Per la regolarità contabile  
il Funzionario responsabile

f.to (D.ssa Maria Veronica Gallinaro)

---

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che il presente atto:

- ▶ Viene affisso in copia a questo Albo Pretorio, come prescritto dall'art.124, comma 1, del Dec. Lgs. 18/08/2000 n°267, per 15 giorni consecutivi a decorrere dal **10/05/2017**;
- ▶ Non è soggetto a controllo preventivo di legittimità ai sensi della Legge Costituzionale n°3/2001;
- ▶ È esecutivo perché dichiarato immediatamente eseguibile (art. 134 – comma 4 – del Dec. Lgs. 18/08/2000, n°267).

Li **10/05/2017**

---

il Messo Comunale

f.to (Patrizia Pini)

---

il Segretario Generale

f.to (Dott. Luigi Pilone)

---

---

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che il presente atto è divenuto esecutivo il \_\_\_\_\_

- ▶ perché decorso il decimo giorno della sua pubblicazione (art.134 – comma 3 – del Dec. Lgs. 18/08/2000 n°267).

Li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to (Dott. Luigi Pilone)

---

---

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, IN CARTA LIBERA PER USO AMMINISTRATIVO.

Addi \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Luigi Pilone)

# **COMUNE DI GAETA**

Provincia di Latina

## **DELIBERAZIONE DI GIUNTA**

N°106 del 28/04/2017

---

---

### **OGGETTO**

Opere di Urbanizzazione Primaria da realizzarsi alla Salita Campo nel Lotto B del Piano di Recupero nel centro storico di Porto Salvo approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n°257 del 23/07/2013. Presa d'atto di ulteriori accertamenti - indirizzi.

*L'anno duemiladiciassette, addì 28 del mese di **aprile** in Gaeta e nella sede del Municipio, alle ore 17:45 e seguenti, si è riunita la Giunta Comunale.*

### **Sono intervenuti:**

			presente	assente
<i>Presidente</i>	<i>Cosmo</i>	<i>MITRANO</i>	X	
<i>Assessore (Vice Sindaco)</i>	<i>Luigi</i>	<i>COSCIONE</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Francesca</i>	<i>LUCREZIANO</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Luigi</i>	<i>RIDOLFI</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Iolanda Simona</i>	<i>MOTTOLA</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Pasquale</i>	<i>RANUCCI</i>	X	

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

### **LA GIUNTA**

- *Vista la proposta di deliberazione in oggetto presentata dall'Assessore Luigi Coscione;*

*P.P.: 23/CTA*

**Richiamato** il Piano Regolatore Generale del Comune, approvato con D.G.R. Lazio n° 1498 del 10.10.1973;

**Richiamato** il titolo IV della Legge 05/08/1978 n° 457 e s.m.i. ad oggetto: *”Norme per l’edilizia Residenziale Pubblica”*, in particolare gli articoli 27, 28 e 30 che definiscono l’individuazione delle Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente, disciplinando il recupero degli immobili attraverso la predisposizione di Piani di Recupero ad iniziativa pubblica e/o privata;

**Richiamato** l’art. 5, comma 13, del Decreto-Legge 13 maggio 2011, n°70 coordinato con la Legge di conversione 12 luglio 2011, n°106, cosiddetto Decreto Sviluppo, con il quale è conferita alla Giunta Comunale la competenza circa l’approvazione dei piani attuativi conformi al P.R.G.;

**Richiamata** l’art.26 della L.R. n°21 del 11.08.2009, come successivamente modificato dalla L.R. n°10 del 10 novembre 2014 avente ad oggetto *“Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi di edilizia residenziale sociale”*;

**Richiamato** l’art. 1bis della L.R. 36/1987, come introdotto e modificato rispettivamente dalla L.R. 21/2009 e dalla L.R. 10/2014, che testualmente recita: *“1. I piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale, anche qualora contengano le modifiche di cui al comma 2 o l’individuazione delle zone di recupero di cui all’articolo 27 della L.457/1978, purchè anch’esse conformi allo strumento urbanistico generale, sono approvati dalla giunta comunale previa adozione, pubblicazione e trasmissione alla Regione dello stesso piano attuativo. La giunta comunale , con deliberazione di approvazione del piano attuativo, autorizza l’acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l’utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizza la stipula della convenzione.”*;

**Richiamate** le delibere di Consiglio Comunale n°39 del 25.02.2000 e n°47 del 12/12/2007, nonché la delibera di Giunta Comunale n°200 del 27.09.2011 e la deliberazione di Giunta Comunale n°114 del 23/04/2015 con le quali veniva individuata quale Zona di Recupero, ai sensi dell’art. 27 della Legge n°457/78, il Centro Storico di Porto Salvo;

**Premesso che:**

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n°54 del 22.03.2012 si prendeva atto del Piano di Recupero presentato con istanza, in atti prot. 7406 del 03.02.2011 e succ.integrazioni, esprimendosi favorevolmente alla sua approvazione previo accertamento di inesistenza di diritti a favore di terzi o pesi e vincoli di ogni natura sull’area destinata a standard ed oggetto di acquisizione gratuita;
- con Deliberazione di G.C. n°257 del 23/07/2013 veniva approvata la proposta di piano di recupero di iniziativa privata con istanza in atti prot. 7406 del 03.02.2011, e successive integrazioni;
- con la succitata deliberazione veniva, altresì, stabilito che il piano di recupero in oggetto si attua attraverso la cessione gratuita all’Amministrazione Comunale dell’area individuata nel Piano di Recupero in parola con il Lotto B - Standard con

l'impegno del titolare dell'istanza sig. Erasmo Viola ad accollarsi i costi per le procedure ablativo relative ai lotti di proprietà di terzi pari a € 17.362,80, nonché a realizzare le opere di urbanizzazione primaria relative al parcheggio previsto nel Lotto B;

- con la convenzione stipulata il 17/12/2013 presso lo studio del notaio Scalabrini in Gaeta, rep.n°1256 racc.n°979 registrato all'Agenzia delle Entrate a Formia il 31/12/2013 al n°4378 s.1T, il proponente si impegnava a cedere gratuitamente al Comune un' area, a progettare e a realizzare parcheggi, marciapiedi, percorsi pedonali e illuminazione;
- il TAR Lazio sezione distaccata di Latina pronunciava il decreto decisorio n°00623/2015 Reg. Prov.Pres.n°00077/2014 reg. ric. di perenzione del ricorso numero del Registro Generale 77 del 2014 proposto da Aldo e Nadia Troiano, proprietari dell'area e dell'immobile identificato in Catasto al foglio36 particella 347, contro il Comune di Gaeta;
- con l' intesa ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n°241, sottoscritta in data 06/10/2015, i signori Troiano si obbligavano a cedere al Comune parte della particella 347 foglio 36 per una superficie pari a mq 46 ai fini del soddisfacimento degli standard del Piano di Recupero approvato con Deliberazione di G.C. 257 del 23/07/2013, a condizione che la perimetrazione del piano di recupero escluda la rimanente parte della particella n° 347 foglio 36 del NCEU;
- Con Determinazione dirigenziale n°101/RU del 16/10/2015 venivano tra l'altro approvati gli elaborati, acquisiti al protocollo generale del comune al n°56620 del 08/10/2015, inerenti la rettifica del piano di recupero, previo atto di indirizzo della Giunta Comunale , giusta Deliberazione n°247 del 24/09/2015;
- in data 21/07/2016 presso lo studio notarile Scalabrini in Gaeta veniva stipulato l'atto di "Compravendita con adempimento del terzo *solvendi causa*" , repertorio n°2473 raccolta n°1957 registrato all'Agenzia delle Entrate di Formia il 26/07/2016 al n°309 s.1T, con cui il Comune di Gaeta acquista il diritto di piena ed esclusiva proprietà della particella n°3262 (parte della ex 347) per mq 46 del foglio 36 del Catasto Fabbricati. a seguito di richiesta di approfondimenti ed integrazioni, in atti al prot.n°13316 del 07/03/2016, il progettista trasmetteva nuovi documenti di progetto acquisiti al protocollo generale del Comune al n°15224 del 15/03/2016, prot.n°20343 del14/04/2016, prot.n°29238 del 31/05/2016;

**Dato atto che per il Piano di Recupero in oggetto venivano rilasciati i seguenti pareri e /o autorizzazioni:**

- parere paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942 favorevole con prescrizioni rilasciato dal competente Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e urbanistica, Area 5 Urbanistica e Copianificazione Comunale Provv. LT-FR-RI-VT con atto prot. 204623/2012 del 26.11.2012;
- il parere preventivo ex art. 89 del DPR 380/2001 favorevole con prescrizioni rilasciato dal competente Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo, della Regione Lazio con Determinazione n°A 08110 del 06.08.2012;
- il parere preventivo AUSL, rilasciato sul Piano di Recupero, di cui alla nota prot. LT/4796/A0010/2013, in atti di questa Amministrazione Comunale con prot. 9775 del 28.02.2013;

- l'attestazione rilasciata dal Funzionario del III Settore F.F., in atti prot. 20176 del 04.05.2012, circa l'inesistenza del gravame degli usi civici sui terreni inclusi nel perimetro del Piano di Recupero in parola;
- la comunicazione prot. 19799 del 03.05.2012 inoltrata dal Funzionario del III Settore F.F. all'area VIA e VAS della Regione Lazio circa l'insussistenza della procedura VAS, a norma della DGRL 169/2010;

**Dato atto che** relativamente al progetto delle aree pubbliche alla Salita Campo nel Lotto B, in atti al prot. n°15224 del 15/03/2016 e successiva integrazione prot. n°20343 del 14/04/2016, venivano rilasciati i seguenti pareri:

- parere favorevole ex art.146 del Decreto Legislativo 42/'04, rilasciato dagli esperti paesistici nella seduta n°605 del 21/04/2016, relativamente al progetto dei parcheggi a raso nel Lotto B del Piano di Recupero;
- parere favorevole ai sensi del Codice della Strada, in atti al protocollo generale n°47376 del 06/09/2016, a condizione che vengano eseguiti alcuni interventi sul percorso di Salita Campo avente inizio dall'intersezione con via Maresca;

**Dato atto che** successivamente:

- In seguito agli atti di diffida emessi dall'Avv. M.Monica Porzia per tutelare diritti di terzi nell'ambito di Salita Campo, venivano svolti in contraddittorio i sopralluoghi del sette e del quattordici novembre 2016;
- L'avvocato Maria Monica Porzia trasmetteva, unitamente ad atto di diffida, l'atto di compravendita del 24/08/1962 reg. a Formia mod I vol.34 - acquisito al protocollo generale del Comune al n°57845 del 20/10/2016- con cui i diritti edificatori del piano secondo e copertura e del piano terzo dell'immobile che insiste sulla particella 352 venivano acquisiti dai signori Maria Anna Fantasia e Vincenzo Caruso;
- Negli atti su citati si diffidava il Comune a effettuare le opere di demolizione previste nel Piano di Recupero;

**Preso atto che:**

- la superficie totale dell'area alla Salita Campo ceduta al Comune dal signor Erasmo Viola risulta dal piano particellare redatto dalla progettista arch. Arianna Viola per la rettifica della perimetrazione del lotto B, in atti al prot. n°56620 del 08/10/2015, pari a mq 318,48 censita in Catasto al foglio n°36 nelle particelle: part.lla n°28 per una superficie di mq 150, part.lla n°348 per mq 52, part.lla n°349 per mq 39 e part.lla n°352 per mq 31,48 oltre che, in seguito all'adempimento del terzo solvendi causa, parte della particella n°347 -oggi part.lla 3262 - per mq 46;
- gli Standards da soddisfare per realizzare il lotto A, la cui Superficie lorda è pari a mq 446,60, devono essere pari almeno a mq  $446,60 \times 0,80 = \text{mq } 357,28$ , di cui almeno la metà destinata a parcheggi per mq 178,64;
- ai fini della realizzazione degli standard afferenti alla pianificazione il soggetto attuatore signor Erasmo Viola, a seguito dell'intesa ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n°241, propone una superficie da destinare a parcheggi di mq 156 inferiore alla superficie di mq 178,64 chiedendo la monetizzazione per la parte residua di mq 39,32, oltre a cedere una superficie destinata a verde pubblico- da realizzare a cura del Comune- pari a mq 162,48, così come da provvedimenti emessi dall'Amministrazione Comunale;

**Rilevato che:**

- a seguito dei rilievi rappresentati dall'avv. M. Porzia e delle verifiche successivamente effettuate, l'immobile residenziale ed il locale insistenti rispettivamente sulle particelle 352 e 28 sub2 non possono essere demoliti, anche al fine di evitare possibili riflessi di natura statica sulle strutture dei fabbricati adiacenti;
- le condizioni su esposte e lo stato dei luoghi, come rappresentato nella relazione geologica, acquisita al protocollo generale al n°03648 del 23/01/2017, e nel rilievo dello stato di fatto, in atti al protocollo generale n°2845 del 17/01/2017, con individuazione dei manufatti emergenti, dei ruderi e delle relative particelle catastali e subalterni, ostano alla realizzazione del parcheggio previsto dal P.d.R. quale soddisfacimento dello standard di cui all'art.5 del D.M. 1444/'68;
- il progetto definitivo di sistemazione dell'area pubblica alla Salita Campo non risulta, pertanto, attuabile alla luce di quanto sopra rilevato;

**Considerato che** l'Amministrazione Comunale intende riqualificare l'area di Salita Campo intraprendendo attività di restauro e risanamento conservativo delle unità edilizie, acquisite al patrimonio comunale, oltre che delle quinte murarie esistenti che insistono sulle particelle 352 e 28 sub2 al fine di conservare la testimonianza dell'antico tessuto oltre che per rivitalizzare questa parte del borgo con servizi pubblici /attività sociali da allocare nei "contenitori";

**Preso atto che** i suddetti immobili ed aree, già acquisiti al patrimonio comunale, per quanto su esposto possono essere suscettibili di utilizzazione a fini pubblici e a servizio del quartiere;

**Considerato che** ai fini della realizzazione degli standard afferenti alla pianificazione il soggetto attuatore signor Erasmo Viola con nota, acquisita al protocollo generale al n°2845 del 17/01/2017, ha dichiarato la sua disponibilità alla monetizzazione per le aree da destinare a standards;

**Dato atto che** qualora ricorrano, nell'ambito dei Piani di Recupero proposti da privati, le condizioni previste dalla Delibera di Consiglio Comunale n°4 del 30/01/2012 (accertata impossibilità di reperire le aree da destinare a standard ex D.M. 1444/68) è consentito il ricorso alla misura compensativa della monetizzazione con le modalità di cui alle Delibere di Consiglio Comunale n°6 del 14.01.2011 e n°4 del 30/01/2012;

**Dato atto che** il valore unitario delle aree da acquisire al Comune risulta pari ad €/mq 111,30 - valore desunto dalla D.C.C. n°23/2009 per area con simili connotazioni territoriali e capacità edificatoria con riduzione del 15% per edificio a destinazione commerciale - così come stimato negli elaborati approvati con D.G.C. n°257 del 23/07/2013 di approvazione del Piano di Recupero con allegato piano particellare di esproprio e relativa stima, rivalutato con indice ISTAT al mese di gennaio 2017, risulta pari a €.122,66;

**Ritenuto che** il proponente signor Erasmo Viola possa avvalersi, in luogo della mancata cessione di aree idonee da destinare a parcheggi nel Lotto B, del pagamento di un contributo pari a €.21.465,31 così suddiviso:

- a) €.4.376,32 per monetizzazione della superficie di mq 39,32, come stabilito in sede di intesa ex art.11 della Legge 241/1990 di cui alla Determinazione dirigenziale

n°101/RU del 16/10/2015, quale misura compensativa al soddisfacimento dello standard urbanistico minimo afferente la pianificazione;

- b) €17.088,99, calcolato applicando il suddetto valore unitario €/mq 122,66 alla superficie minima residua (data dalla differenza di mq 178,64 - mq 39,32) per standard a parcheggi di mq 139,32;

**Ritenuto, altresì, che**, ai fini della completa definizione del Piano di Recupero, il Lotto B identificato in Catasto al foglio 36 debba essere attuato secondo le seguenti destinazioni:

- particella 352 recupero ad uso residenziale di proprietà pubblica ;
- particella 28 sub2 locale per servizi di quartiere;
- particelle nn°28, 348, 349 e 3262 a verde pubblico attrezzato;

**Dato atto che :**

- trattandosi di area sottoposta alla tutela paesaggistica ex D.M. 17.05.1956, per la definitiva approvazione del piano di recupero in parola, modificato con variante relativa alla monetizzazione degli standard a parcheggio ex art.5 del D.M.1444/'68 nonché alla diversa destinazione d'uso da attribuire al lotto B, occorre acquisire il parere Paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942 la cui competenza, nel caso di specie, è regionale;
- ai fini del rilascio della predetta autorizzazione, occorre un propedeutico atto di Giunta di adozione di variante al Piano di Recupero ai sensi dell'art.1 bis comma 1 della L.R. n°36/1987;

**Visto** il parere favorevole di regolarità tecnica del Dirigente del Dipartimento Riqualficazione Urbana, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 267/2000;

**Visto** il parere favorevole di regolarità contabile del Dirigente del Dipartimento Programmazione Economica e Finanziaria, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n°267;

Con votazione unanime favorevole, palesemente resa per alzata di mano

**DELIBERA**

- a) per le motivazioni citate in premessa ed ivi richiamate integralmente, di prendere atto che il lotto B del Piano di Recupero in località Peschiera Piaia di iniziativa privata non è idoneo ad accogliere i parcheggi ad uso pubblico;
- b) di dare atto dell'impossibilità a realizzare il parcheggio pubblico della superficie di mq 178,64 nell'ambito del lotto B;
- c) di ravvisare il pubblico interesse all'attuazione del Piano di Recupero secondo gli ulteriori indirizzi di cui ai successivi punti;
- d) di stabilire, in riferimento agli accertamenti di cui in premessa, che il P.di R., approvato con Deliberazione di G.C. n°257 del 23/07/2013, relativamente alle aree acquisite al patrimonio comunale per soddisfacimento degli standard ex art.5 del D.M.1444/'68 (Lotto B) si attua secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- verde pubblico attrezzato sulle particelle 28,348, 349 e 3262;
  - servizi pubblici da allocare nel locale, da restaurare per convertirlo a nuovo uso pubblico, part.lla n°28 sub2;
  - residenza di proprietà pubblica nell'unità edilizia particella n°352 sub 1;
- e) di stabilire di avvalersi dell'istituto della monetizzazione, ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n°4 del 30/01/2012, quale misura compensativa della mancata cessione di aree per standard a parcheggio, dando atto che il complessivo importo stimato dall'Ufficio è pari a €21.465,31;
- f) di stabilire, altresì, che il progetto del verde pubblico attrezzato, sull'area identificata in Catasto al foglio 36 particelle nn°28,348, 349 e 3262, e la sua realizzazione sono a cura e spese del soggetto proponente, sulla base di un progetto redatto dallo stesso secondo le indicazioni fornite dal Dipartimento di Riqualficazione urbana ed approvato dal competente organo dell'A.C.;
- g) di dare atto che le su esposte indicazioni devono essere recepite in apposita proposta di variante al Piano di Recupero, come già approvato, corredato da schema di rettifica della convenzione già sottoscritta in data 17/12/2013, opportunamente modificata e/o integrata;
- h) di dare atto che l'importo complessivo pari a €21.465,31 verrà accantonato in apposito capitolo di Bilancio con destinazione aree per standards a parcheggi;
- i) di stabilire che il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere incluse nel Lotto A - Attività Commerciale verrà rilasciato soltanto a seguito del pagamento delle somme di cui al punto precedente oltre all'accertato inizio dei lavori di realizzazione del verde pubblico attrezzato;
- j) di dare atto che la definitiva approvazione della proposta di Piano di Recupero in parola avverrà con le modalità di cui all'art. 1 bis comma 1 della L.R. n°36 del 02/07/1987;
- k) Di demandare al Dipartimento R.U. gli adempimenti in ordine all'acquisizione del parere paesaggistico propedeutico all'approvazione;
- l) di notificare il presente atto al proponente signor Erasmo Viola nonché ai soggetti interessati al provvedimento.

Successivamente,

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

Ravvisata l'urgenza, dettata dalla definizione di iter istruttori in corso;

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

## 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 SINDACO

DOTT. COSMO MITRANO

IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT. LUIGI PILONE

---

---

Pareri favorevoli ai sensi dell'art.49 – 1° comma – del Dec. Lgs. 18/08/2000, n°267

Per la regolarità tecnica  
il Funzionario responsabile

f.to (Arch. Roberto Guratti)

Per la regolarità contabile  
il Funzionario responsabile

f.to (D.ssa Maria Veronica Gallinaro)

---

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che il presente atto:

- ▶ Viene affisso in copia a questo Albo Pretorio, come prescritto dall'art.124, comma 1, del Dec. Lgs. 18/08/2000 n°267, per 15 giorni consecutivi a decorrere dal **10/05/2017**;
- ▶ Non è soggetto a controllo preventivo di legittimità ai sensi della Legge Costituzionale n°3/2001;
- ▶ È esecutivo perché dichiarato immediatamente eseguibile (art. 134 – comma 4 – del Dec. Lgs. 18/08/2000, n°267).

Lì **10/05/2017**

---

il Messo Comunale

f.to (Patrizia Pini)

---

il Segretario Generale

f.to (Dott. Luigi Pilone)

---

---

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che il presente atto è divenuto esecutivo il \_\_\_\_\_

- ▶ perché decorso il decimo giorno della sua pubblicazione (art.134 – comma 3 – del Dec. Lgs. 18/08/2000 n°267).

Lì \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to (Dott. Luigi Pilone)

---

---

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, IN CARTA LIBERA PER USO AMMINISTRATIVO.

Addi \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Luigi Pilone)

# **COMUNE DI GAETA**

Provincia di Latina

## **DELIBERAZIONE DI GIUNTA**

N°106 del 28/04/2017

---

### **OGGETTO**

Opere di Urbanizzazione Primaria da realizzarsi alla Salita Campo nel Lotto B del Piano di Recupero nel centro storico di Porto Salvo approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n°257 del 23/07/2013. Presa d'atto di ulteriori accertamenti - indirizzi.

*L'anno duemiladiciassette, addì 28 del mese di **aprile** in Gaeta e nella sede del Municipio, alle ore 17:45 e seguenti, si è riunita la Giunta Comunale.*

### **Sono intervenuti:**

			presente	assente
<i>Presidente</i>	<i>Cosmo</i>	<i>MITRANO</i>	X	
<i>Assessore (Vice Sindaco)</i>	<i>Luigi</i>	<i>COSCIONE</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Francesca</i>	<i>LUCREZIANO</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Luigi</i>	<i>RIDOLFI</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Iolanda Simona</i>	<i>MOTTOLA</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Pasquale</i>	<i>RANUCCI</i>	X	

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

### **LA GIUNTA**

- **Vista** la proposta di deliberazione in oggetto presentata dall'Assessore Luigi Coscione;

P.P.: 23/CTA

**Richiamato** il Piano Regolatore Generale del Comune, approvato con D.G.R. Lazio n° 1498 del 10.10.1973;

**Richiamato** il titolo IV della Legge 05/08/1978 n° 457 e s.m.i. ad oggetto: *”Norme per l’edilizia Residenziale Pubblica”*, in particolare gli articoli 27, 28 e 30 che definiscono l’individuazione delle Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente, disciplinando il recupero degli immobili attraverso la predisposizione di Piani di Recupero ad iniziativa pubblica e/o privata;

**Richiamato** l’art. 5, comma 13, del Decreto-Legge 13 maggio 2011, n°70 coordinato con la Legge di conversione 12 luglio 2011, n°106, cosiddetto Decreto Sviluppo, con il quale è conferita alla Giunta Comunale la competenza circa l’approvazione dei piani attuativi conformi al P.R.G.;

**Richiamata** l’art.26 della L.R. n°21 del 11.08.2009, come successivamente modificato dalla L.R. n°10 del 10 novembre 2014 avente ad oggetto *“Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi di edilizia residenziale sociale”*;

**Richiamato** l’art. 1bis della L.R. 36/1987, come introdotto e modificato rispettivamente dalla L.R. 21/2009 e dalla L.R. 10/2014, che testualmente recita: *“1. I piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale, anche qualora contengano le modifiche di cui al comma 2 o l’individuazione delle zone di recupero di cui all’articolo 27 della L.457/1978, purchè anch’esse conformi allo strumento urbanistico generale, sono approvati dalla giunta comunale previa adozione, pubblicazione e trasmissione alla Regione dello stesso piano attuativo. La giunta comunale, con deliberazione di approvazione del piano attuativo, autorizza l’acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l’utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizza la stipula della convenzione.”*;

**Richiamate** le delibere di Consiglio Comunale n°39 del 25.02.2000 e n°47 del 12/12/2007, nonché la delibera di Giunta Comunale n°200 del 27.09.2011 e la deliberazione di Giunta Comunale n°114 del 23/04/2015 con le quali veniva individuata quale Zona di Recupero, ai sensi dell’art. 27 della Legge n°457/78, il Centro Storico di Porto Salvo;

**Premesso che:**

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n°54 del 22.03.2012 si prendeva atto del Piano di Recupero presentato con istanza, in atti prot. 7406 del 03.02.2011 e succ.integrazioni, esprimendosi favorevolmente alla sua approvazione previo accertamento di inesistenza di diritti a favore di terzi o pesi e vincoli di ogni natura sull’area destinata a standard ed oggetto di acquisizione gratuita;
- con Deliberazione di G.C. n°257 del 23/07/2013 veniva approvata la proposta di piano di recupero di iniziativa privata con istanza in atti prot. 7406 del 03.02.2011, e successive integrazioni;
- con la succitata deliberazione veniva, altresì, stabilito che il piano di recupero in oggetto si attua attraverso la cessione gratuita all’Amministrazione Comunale dell’area individuata nel Piano di Recupero in parola con il Lotto B - Standard con

l'impegno del titolare dell'istanza sig. Erasmo Viola ad accollarsi i costi per le procedure ablativo relative ai lotti di proprietà di terzi pari a € 17.362,80, nonché a realizzare le opere di urbanizzazione primaria relative al parcheggio previsto nel Lotto B;

- con la convenzione stipulata il 17/12/2013 presso lo studio del notaio Scalabrini in Gaeta, rep.n°1256 racc.n°979 registrato all'Agenzia delle Entrate a Formia il 31/12/2013 al n°4378 s.1T, il proponente si impegnava a cedere gratuitamente al Comune un' area, a progettare e a realizzare parcheggi, marciapiedi, percorsi pedonali e illuminazione;
- il TAR Lazio sezione distaccata di Latina pronunciava il decreto decisorio n°00623/2015 Reg. Prov.Pres.n°00077/2014 reg. ric. di perenzione del ricorso numero del Registro Generale 77 del 2014 proposto da Aldo e Nadia Troiano, proprietari dell'area e dell'immobile identificato in Catasto al foglio36 particella 347, contro il Comune di Gaeta;
- con l' intesa ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n°241, sottoscritta in data 06/10/2015, i signori Troiano si obbligavano a cedere al Comune parte della particella 347 foglio 36 per una superficie pari a mq 46 ai fini del soddisfacimento degli standard del Piano di Recupero approvato con Deliberazione di G.C. 257 del 23/07/2013, a condizione che la perimetrazione del piano di recupero escluda la rimanente parte della particella n° 347 foglio 36 del NCEU;
- Con Determinazione dirigenziale n°101/RU del 16/10/2015 venivano tra l'altro approvati gli elaborati, acquisiti al protocollo generale del comune al n°56620 del 08/10/2015, inerenti la rettifica del piano di recupero, previo atto di indirizzo della Giunta Comunale , giusta Deliberazione n°247 del 24/09/2015;
- in data 21/07/2016 presso lo studio notarile Scalabrini in Gaeta veniva stipulato l'atto di "Compravendita con adempimento del terzo *solvendi causa*" , repertorio n°2473 raccolta n°1957 registrato all'Agenzia delle Entrate di Formia il 26/07/2016 al n°309 s.1T, con cui il Comune di Gaeta acquista il diritto di piena ed esclusiva proprietà della particella n°3262 (parte della ex 347) per mq 46 del foglio 36 del Catasto Fabbricati. a seguito di richiesta di approfondimenti ed integrazioni, in atti al prot.n°13316 del 07/03/2016, il progettista trasmetteva nuovi documenti di progetto acquisiti al protocollo generale del Comune al n°15224 del 15/03/2016, prot.n°20343 del14/04/2016, prot.n°29238 del 31/05/2016;

**Dato atto che per il Piano di Recupero in oggetto venivano rilasciati i seguenti pareri e /o autorizzazioni:**

- parere paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942 favorevole con prescrizioni rilasciato dal competente Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e urbanistica, Area 5 Urbanistica e Copianificazione Comunale Provv. LT-FR-RI-VT con atto prot. 204623/2012 del 26.11.2012;
- il parere preventivo ex art. 89 del DPR 380/2001 favorevole con prescrizioni rilasciato dal competente Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo, della Regione Lazio con Determinazione n°A 08110 del 06.08.2012;
- il parere preventivo AUSL, rilasciato sul Piano di Recupero, di cui alla nota prot. LT/4796/A0010/2013, in atti di questa Amministrazione Comunale con prot. 9775 del 28.02.2013;

- l'attestazione rilasciata dal Funzionario del III Settore F.F., in atti prot. 20176 del 04.05.2012, circa l'inesistenza del gravame degli usi civici sui terreni inclusi nel perimetro del Piano di Recupero in parola;
- la comunicazione prot. 19799 del 03.05.2012 inoltrata dal Funzionario del III Settore F.F. all'area VIA e VAS della Regione Lazio circa l'insussistenza della procedura VAS, a norma della DGRL 169/2010;

**Dato atto che** relativamente al progetto delle aree pubbliche alla Salita Campo nel Lotto B, in atti al prot. n°15224 del 15/03/2016 e successiva integrazione prot. n°20343 del 14/04/2016, venivano rilasciati i seguenti pareri:

- parere favorevole ex art.146 del Decreto Legislativo 42/'04, rilasciato dagli esperti paesistici nella seduta n°605 del 21/04/2016, relativamente al progetto dei parcheggi a raso nel Lotto B del Piano di Recupero;
- parere favorevole ai sensi del Codice della Strada, in atti al protocollo generale n°47376 del 06/09/2016, a condizione che vengano eseguiti alcuni interventi sul percorso di Salita Campo avente inizio dall'intersezione con via Maresca;

**Dato atto che** successivamente:

- In seguito agli atti di diffida emessi dall'Avv. M.Monica Porzia per tutelare diritti di terzi nell'ambito di Salita Campo, venivano svolti in contraddittorio i sopralluoghi del sette e del quattordici novembre 2016;
- L'avvocato Maria Monica Porzia trasmetteva, unitamente ad atto di diffida, l'atto di compravendita del 24/08/1962 reg. a Formia mod I vol.34 - acquisito al protocollo generale del Comune al n°57845 del 20/10/2016- con cui i diritti edificatori del piano secondo e copertura e del piano terzo dell'immobile che insiste sulla particella 352 venivano acquisiti dai signori Maria Anna Fantasia e Vincenzo Caruso;
- Negli atti su citati si diffidava il Comune a effettuare le opere di demolizione previste nel Piano di Recupero;

**Preso atto che:**

- la superficie totale dell'area alla Salita Campo ceduta al Comune dal signor Erasmo Viola risulta dal piano particellare redatto dalla progettista arch. Arianna Viola per la rettifica della perimetrazione del lotto B, in atti al prot. n°56620 del 08/10/2015, pari a mq 318,48 censita in Catasto al foglio n°36 nelle particelle: part.lla n°28 per una superficie di mq 150, part.lla n°348 per mq 52, part.lla n°349 per mq 39 e part.lla n°352 per mq 31,48 oltre che, in seguito all'adempimento del terzo solvendi causa, parte della particella n°347 -oggi part.lla 3262 - per mq 46;
- gli Standards da soddisfare per realizzare il lotto A, la cui Superficie lorda è pari a mq 446,60, devono essere pari almeno a mq  $446,60 \times 0,80 =$  mq 357,28, di cui almeno la metà destinata a parcheggi per mq 178,64;
- ai fini della realizzazione degli standard afferenti alla pianificazione il soggetto attuatore signor Erasmo Viola, a seguito dell'intesa ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n°241, propone una superficie da destinare a parcheggi di mq 156 inferiore alla superficie di mq 178,64 chiedendo la monetizzazione per la parte residua di mq 39,32, oltre a cedere una superficie destinata a verde pubblico- da realizzare a cura del Comune- pari a mq 162,48, così come da provvedimenti emessi dall'Amministrazione Comunale;

**Rilevato che:**

- a seguito dei rilievi rappresentati dall'avv. M. Porzia e delle verifiche successivamente effettuate, l'immobile residenziale ed il locale insistenti rispettivamente sulle particelle 352 e 28 sub2 non possono essere demoliti, anche al fine di evitare possibili riflessi di natura statica sulle strutture dei fabbricati adiacenti;
- le condizioni su esposte e lo stato dei luoghi, come rappresentato nella relazione geologica, acquisita al protocollo generale al n°03648 del 23/01/2017, e nel rilievo dello stato di fatto, in atti al protocollo generale n°2845 del 17/01/2017, con individuazione dei manufatti emergenti, dei ruderi e delle relative particelle catastali e subalterni, ostano alla realizzazione del parcheggio previsto dal P.d.R. quale soddisfacimento dello standard di cui all'art.5 del D.M. 1444/'68;
- il progetto definitivo di sistemazione dell'area pubblica alla Salita Campo non risulta, pertanto, attuabile alla luce di quanto sopra rilevato;

**Considerato che** l'Amministrazione Comunale intende riqualificare l'area di Salita Campo intraprendendo attività di restauro e risanamento conservativo delle unità edilizie, acquisite al patrimonio comunale, oltre che delle quinte murarie esistenti che insistono sulle particelle 352 e 28 sub2 al fine di conservare la testimonianza dell'antico tessuto oltre che per rivitalizzare questa parte del borgo con servizi pubblici /attività sociali da allocare nei "contenitori";

**Preso atto che** i suddetti immobili ed aree, già acquisiti al patrimonio comunale, per quanto su esposto possono essere suscettibili di utilizzazione a fini pubblici e a servizio del quartiere;

**Considerato che** ai fini della realizzazione degli standard afferenti alla pianificazione il soggetto attuatore signor Erasmo Viola con nota, acquisita al protocollo generale al n°2845 del 17/01/2017, ha dichiarato la sua disponibilità alla monetizzazione per le aree da destinare a standards;

**Dato atto che** qualora ricorrano, nell'ambito dei Piani di Recupero proposti da privati, le condizioni previste dalla Delibera di Consiglio Comunale n°4 del 30/01/2012 (accertata impossibilità di reperire le aree da destinare a standard ex D.M. 1444/68) è consentito il ricorso alla misura compensativa della monetizzazione con le modalità di cui alle Delibere di Consiglio Comunale n°6 del 14.01.2011 e n°4 del 30/01/2012;

**Dato atto che** il valore unitario delle aree da acquisire al Comune risulta pari ad €/mq 111,30 - valore desunto dalla D.C.C. n°23/2009 per area con simili connotazioni territoriali e capacità edificatoria con riduzione del 15% per edificio a destinazione commerciale - così come stimato negli elaborati approvati con D.G.C. n°257 del 23/07/2013 di approvazione del Piano di Recupero con allegato piano particellare di esproprio e relativa stima, rivalutato con indice ISTAT al mese di gennaio 2017, risulta pari a €.122,66;

**Ritenuto che** il proponente signor Erasmo Viola possa avvalersi, in luogo della mancata cessione di aree idonee da destinare a parcheggi nel Lotto B, del pagamento di un contributo pari a €.21.465,31 così suddiviso:

- a) €.4.376,32 per monetizzazione della superficie di mq 39,32, come stabilito in sede di intesa ex art.11 della Legge 241/1990 di cui alla Determinazione dirigenziale

n°101/RU del 16/10/2015, quale misura compensativa al soddisfacimento dello standard urbanistico minimo afferente la pianificazione;

- b) €17.088,99, calcolato applicando il suddetto valore unitario €/mq 122,66 alla superficie minima residua (data dalla differenza di mq 178,64 - mq 39,32) per standard a parcheggi di mq 139,32;

**Ritenuto, altresì, che**, ai fini della completa definizione del Piano di Recupero, il Lotto B identificato in Catasto al foglio 36 debba essere attuato secondo le seguenti destinazioni:

- particella 352 recupero ad uso residenziale di proprietà pubblica ;
- particella 28 sub2 locale per servizi di quartiere;
- particelle nn°28, 348, 349 e 3262 a verde pubblico attrezzato;

**Dato atto che :**

- trattandosi di area sottoposta alla tutela paesaggistica ex D.M. 17.05.1956, per la definitiva approvazione del piano di recupero in parola, modificato con variante relativa alla monetizzazione degli standard a parcheggio ex art.5 del D.M.1444/'68 nonché alla diversa destinazione d'uso da attribuire al lotto B, occorre acquisire il parere Paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942 la cui competenza, nel caso di specie, è regionale;
- ai fini del rilascio della predetta autorizzazione, occorre un propedeutico atto di Giunta di adozione di variante al Piano di Recupero ai sensi dell'art.1 bis comma 1 della L.R. n°36/1987;

**Visto** il parere favorevole di regolarità tecnica del Dirigente del Dipartimento Riqualficazione Urbana, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 267/2000;

**Visto** il parere favorevole di regolarità contabile del Dirigente del Dipartimento Programmazione Economica e Finanziaria, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n°267;

Con votazione unanime favorevole, palesemente resa per alzata di mano

**DELIBERA**

- a) per le motivazioni citate in premessa ed ivi richiamate integralmente, di prendere atto che il lotto B del Piano di Recupero in località Peschiera Piaia di iniziativa privata non è idoneo ad accogliere i parcheggi ad uso pubblico;
- b) di dare atto dell'impossibilità a realizzare il parcheggio pubblico della superficie di mq 178,64 nell'ambito del lotto B;
- c) di ravvisare il pubblico interesse all'attuazione del Piano di Recupero secondo gli ulteriori indirizzi di cui ai successivi punti;
- d) di stabilire, in riferimento agli accertamenti di cui in premessa, che il P.di R., approvato con Deliberazione di G.C. n°257 del 23/07/2013, relativamente alle aree acquisite al patrimonio comunale per soddisfacimento degli standard ex art.5 del D.M.1444/'68 (Lotto B) si attua secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- verde pubblico attrezzato sulle particelle 28,348, 349 e 3262;
  - servizi pubblici da allocare nel locale, da restaurare per convertirlo a nuovo uso pubblico, part.lla n°28 sub2;
  - residenza di proprietà pubblica nell'unità edilizia particella n°352 sub 1;
- e) di stabilire di avvalersi dell'istituto della monetizzazione, ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n°4 del 30/01/2012, quale misura compensativa della mancata cessione di aree per standard a parcheggio, dando atto che il complessivo importo stimato dall'Ufficio è pari a €21.465,31;
- f) di stabilire, altresì, che il progetto del verde pubblico attrezzato, sull'area identificata in Catasto al foglio 36 particelle nn°28,348, 349 e 3262, e la sua realizzazione sono a cura e spese del soggetto proponente, sulla base di un progetto redatto dallo stesso secondo le indicazioni fornite dal Dipartimento di Riquilificazione urbana ed approvato dal competente organo dell'A.C.;
- g) di dare atto che le su esposte indicazioni devono essere recepite in apposita proposta di variante al Piano di Recupero, come già approvato, corredato da schema di rettifica della convenzione già sottoscritta in data 17/12/2013, opportunamente modificata e/o integrata;
- h) di dare atto che l'importo complessivo pari a €21.465,31 verrà accantonato in apposito capitolo di Bilancio con destinazione aree per standards a parcheggi;
- i) di stabilire che il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere incluse nel Lotto A - Attività Commerciale verrà rilasciato soltanto a seguito del pagamento delle somme di cui al punto precedente oltre all'accertato inizio dei lavori di realizzazione del verde pubblico attrezzato;
- j) di dare atto che la definitiva approvazione della proposta di Piano di Recupero in parola avverrà con le modalità di cui all'art. 1 bis comma 1 della L.R. n°36 del 02/07/1987;
- k) Di demandare al Dipartimento R.U. gli adempimenti in ordine all'acquisizione del parere paesaggistico propedeutico all'approvazione;
- l) di notificare il presente atto al proponente signor Erasmo Viola nonché ai soggetti interessati al provvedimento.

Successivamente,

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

Ravvisata l'urgenza, dettata dalla definizione di iter istruttori in corso;

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

## 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 SINDACO

DOTT. COSMO MITRANO

IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT. LUIGI PILONE

---

---

Pareri favorevoli ai sensi dell'art.49 – 1° comma – del Dec. Lgs. 18/08/2000, n°267

Per la regolarità tecnica  
il Funzionario responsabile

f.to (Arch. Roberto Guratti)

Per la regolarità contabile  
il Funzionario responsabile

f.to (D.ssa Maria Veronica Gallinaro)

---

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che il presente atto:

- ▶ Viene affisso in copia a questo Albo Pretorio, come prescritto dall'art.124, comma 1, del Dec. Lgs. 18/08/2000 n°267, per 15 giorni consecutivi a decorrere dal **10/05/2017**;
- ▶ Non è soggetto a controllo preventivo di legittimità ai sensi della Legge Costituzionale n°3/2001;
- ▶ È esecutivo perché dichiarato immediatamente eseguibile (art. 134 – comma 4 – del Dec. Lgs. 18/08/2000, n°267).

Lì **10/05/2017**

---

il Messo Comunale

f.to (Patrizia Pini)

---

il Segretario Generale

f.to (Dott. Luigi Pilone)

---

---

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che il presente atto è divenuto esecutivo il \_\_\_\_\_

- ▶ perché decorso il decimo giorno della sua pubblicazione (art.134 – comma 3 – del Dec. Lgs. 18/08/2000 n°267).

Lì \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to (Dott. Luigi Pilone)

---

---

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, IN CARTA LIBERA PER USO AMMINISTRATIVO.

Addi \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Luigi Pilone)

# **COMUNE DI GAETA**

Provincia di Latina

## **DELIBERAZIONE DI GIUNTA**

N°106 del 28/04/2017

---

---

### **OGGETTO**

Opere di Urbanizzazione Primaria da realizzarsi alla Salita Campo nel Lotto B del Piano di Recupero nel centro storico di Porto Salvo approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n°257 del 23/07/2013. Presa d'atto di ulteriori accertamenti - indirizzi.

*L'anno duemiladiciassette, addì 28 del mese di **aprile** in Gaeta e nella sede del Municipio, alle ore 17:45 e seguenti, si è riunita la Giunta Comunale.*

### **Sono intervenuti:**

			presente	assente
<i>Presidente</i>	<i>Cosmo</i>	<i>MITRANO</i>	X	
<i>Assessore (Vice Sindaco)</i>	<i>Luigi</i>	<i>COSCIONE</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Francesca</i>	<i>LUCREZIANO</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Luigi</i>	<i>RIDOLFI</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Iolanda Simona</i>	<i>MOTTOLA</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Pasquale</i>	<i>RANUCCI</i>	X	

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

### **LA GIUNTA**

- *Vista la proposta di deliberazione in oggetto presentata dall'Assessore Luigi Coscione;*

*P.P.: 23/CTA*

**Richiamato** il Piano Regolatore Generale del Comune, approvato con D.G.R. Lazio n° 1498 del 10.10.1973;

**Richiamato** il titolo IV della Legge 05/08/1978 n° 457 e s.m.i. ad oggetto: *”Norme per l’edilizia Residenziale Pubblica”*, in particolare gli articoli 27, 28 e 30 che definiscono l’individuazione delle Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente, disciplinando il recupero degli immobili attraverso la predisposizione di Piani di Recupero ad iniziativa pubblica e/o privata;

**Richiamato** l’art. 5, comma 13, del Decreto-Legge 13 maggio 2011, n°70 coordinato con la Legge di conversione 12 luglio 2011, n°106, cosiddetto Decreto Sviluppo, con il quale è conferita alla Giunta Comunale la competenza circa l’approvazione dei piani attuativi conformi al P.R.G.;

**Richiamata** l’art.26 della L.R. n°21 del 11.08.2009, come successivamente modificato dalla L.R. n°10 del 10 novembre 2014 avente ad oggetto *“Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi di edilizia residenziale sociale”*;

**Richiamato** l’art. 1bis della L.R. 36/1987, come introdotto e modificato rispettivamente dalla L.R. 21/2009 e dalla L.R. 10/2014, che testualmente recita: *“1. I piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale, anche qualora contengano le modifiche di cui al comma 2 o l’individuazione delle zone di recupero di cui all’articolo 27 della L.457/1978, purchè anch’esse conformi allo strumento urbanistico generale, sono approvati dalla giunta comunale previa adozione, pubblicazione e trasmissione alla Regione dello stesso piano attuativo. La giunta comunale , con deliberazione di approvazione del piano attuativo, autorizza l’acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l’utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizza la stipula della convenzione.”*;

**Richiamate** le delibere di Consiglio Comunale n°39 del 25.02.2000 e n°47 del 12/12/2007, nonché la delibera di Giunta Comunale n°200 del 27.09.2011 e la deliberazione di Giunta Comunale n°114 del 23/04/2015 con le quali veniva individuata quale Zona di Recupero, ai sensi dell’art. 27 della Legge n°457/78, il Centro Storico di Porto Salvo;

**Premesso che:**

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n°54 del 22.03.2012 si prendeva atto del Piano di Recupero presentato con istanza, in atti prot. 7406 del 03.02.2011 e succ.integrazioni, esprimendosi favorevolmente alla sua approvazione previo accertamento di inesistenza di diritti a favore di terzi o pesi e vincoli di ogni natura sull’area destinata a standard ed oggetto di acquisizione gratuita;
- con Deliberazione di G.C. n°257 del 23/07/2013 veniva approvata la proposta di piano di recupero di iniziativa privata con istanza in atti prot. 7406 del 03.02.2011, e successive integrazioni;
- con la succitata deliberazione veniva, altresì, stabilito che il piano di recupero in oggetto si attua attraverso la cessione gratuita all’Amministrazione Comunale dell’area individuata nel Piano di Recupero in parola con il Lotto B - Standard con

l'impegno del titolare dell'istanza sig. Erasmo Viola ad accollarsi i costi per le procedure ablativo relative ai lotti di proprietà di terzi pari a € 17.362,80, nonché a realizzare le opere di urbanizzazione primaria relative al parcheggio previsto nel Lotto B;

- con la convenzione stipulata il 17/12/2013 presso lo studio del notaio Scalabrini in Gaeta, rep.n°1256 racc.n°979 registrato all'Agenzia delle Entrate a Formia il 31/12/2013 al n°4378 s.1T, il proponente si impegnava a cedere gratuitamente al Comune un' area, a progettare e a realizzare parcheggi, marciapiedi, percorsi pedonali e illuminazione;
- il TAR Lazio sezione distaccata di Latina pronunciava il decreto decisorio n°00623/2015 Reg. Prov.Pres.n°00077/2014 reg. ric. di perenzione del ricorso numero del Registro Generale 77 del 2014 proposto da Aldo e Nadia Troiano, proprietari dell'area e dell'immobile identificato in Catasto al foglio36 particella 347, contro il Comune di Gaeta;
- con l' intesa ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n°241, sottoscritta in data 06/10/2015, i signori Troiano si obbligavano a cedere al Comune parte della particella 347 foglio 36 per una superficie pari a mq 46 ai fini del soddisfacimento degli standard del Piano di Recupero approvato con Deliberazione di G.C. 257 del 23/07/2013, a condizione che la perimetrazione del piano di recupero escluda la rimanente parte della particella n° 347 foglio 36 del NCEU;
- Con Determinazione dirigenziale n°101/RU del 16/10/2015 venivano tra l'altro approvati gli elaborati, acquisiti al protocollo generale del comune al n°56620 del 08/10/2015, inerenti la rettifica del piano di recupero, previo atto di indirizzo della Giunta Comunale , giusta Deliberazione n°247 del 24/09/2015;
- in data 21/07/2016 presso lo studio notarile Scalabrini in Gaeta veniva stipulato l'atto di "Compravendita con adempimento del terzo *solvendi causa*" , repertorio n°2473 raccolta n°1957 registrato all'Agenzia delle Entrate di Formia il 26/07/2016 al n°309 s.1T, con cui il Comune di Gaeta acquista il diritto di piena ed esclusiva proprietà della particella n°3262 (parte della ex 347) per mq 46 del foglio 36 del Catasto Fabbricati. a seguito di richiesta di approfondimenti ed integrazioni, in atti al prot.n°13316 del 07/03/2016, il progettista trasmetteva nuovi documenti di progetto acquisiti al protocollo generale del Comune al n°15224 del 15/03/2016, prot.n°20343 del14/04/2016, prot.n°29238 del 31/05/2016;

**Dato atto che per il Piano di Recupero in oggetto venivano rilasciati i seguenti pareri e /o autorizzazioni:**

- parere paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942 favorevole con prescrizioni rilasciato dal competente Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e urbanistica, Area 5 Urbanistica e Copianificazione Comunale Provv. LT-FR-RI-VT con atto prot. 204623/2012 del 26.11.2012;
- il parere preventivo ex art. 89 del DPR 380/2001 favorevole con prescrizioni rilasciato dal competente Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo, della Regione Lazio con Determinazione n°A 08110 del 06.08.2012;
- il parere preventivo AUSL, rilasciato sul Piano di Recupero, di cui alla nota prot. LT/4796/A0010/2013, in atti di questa Amministrazione Comunale con prot. 9775 del 28.02.2013;

- l'attestazione rilasciata dal Funzionario del III Settore F.F., in atti prot. 20176 del 04.05.2012, circa l'inesistenza del gravame degli usi civici sui terreni inclusi nel perimetro del Piano di Recupero in parola;
- la comunicazione prot. 19799 del 03.05.2012 inoltrata dal Funzionario del III Settore F.F. all'area VIA e VAS della Regione Lazio circa l'insussistenza della procedura VAS, a norma della DGRL 169/2010;

**Dato atto che** relativamente al progetto delle aree pubbliche alla Salita Campo nel Lotto B, in atti al prot. n°15224 del 15/03/2016 e successiva integrazione prot. n°20343 del 14/04/2016, venivano rilasciati i seguenti pareri:

- parere favorevole ex art.146 del Decreto Legislativo 42/'04, rilasciato dagli esperti paesistici nella seduta n°605 del 21/04/2016, relativamente al progetto dei parcheggi a raso nel Lotto B del Piano di Recupero;
- parere favorevole ai sensi del Codice della Strada, in atti al protocollo generale n°47376 del 06/09/2016, a condizione che vengano eseguiti alcuni interventi sul percorso di Salita Campo avente inizio dall'intersezione con via Maresca;

**Dato atto che** successivamente:

- In seguito agli atti di diffida emessi dall'Avv. M.Monica Porzia per tutelare diritti di terzi nell'ambito di Salita Campo, venivano svolti in contraddittorio i sopralluoghi del sette e del quattordici novembre 2016;
- L'avvocato Maria Monica Porzia trasmetteva, unitamente ad atto di diffida, l'atto di compravendita del 24/08/1962 reg. a Formia mod I vol.34 - acquisito al protocollo generale del Comune al n°57845 del 20/10/2016- con cui i diritti edificatori del piano secondo e copertura e del piano terzo dell'immobile che insiste sulla particella 352 venivano acquisiti dai signori Maria Anna Fantasia e Vincenzo Caruso;
- Negli atti su citati si diffidava il Comune a effettuare le opere di demolizione previste nel Piano di Recupero;

**Preso atto che:**

- la superficie totale dell'area alla Salita Campo ceduta al Comune dal signor Erasmo Viola risulta dal piano particellare redatto dalla progettista arch. Arianna Viola per la rettifica della perimetrazione del lotto B, in atti al prot. n°56620 del 08/10/2015, pari a mq 318,48 censita in Catasto al foglio n°36 nelle particelle: part.lla n°28 per una superficie di mq 150, part.lla n°348 per mq 52, part.lla n°349 per mq 39 e part.lla n°352 per mq 31,48 oltre che, in seguito all'adempimento del terzo solvendi causa, parte della particella n°347 -oggi part.lla 3262 - per mq 46;
- gli Standards da soddisfare per realizzare il lotto A, la cui Superficie lorda è pari a mq 446,60, devono essere pari almeno a mq  $446,60 \times 0,80 =$  mq 357,28, di cui almeno la metà destinata a parcheggi per mq 178,64;
- ai fini della realizzazione degli standard afferenti alla pianificazione il soggetto attuatore signor Erasmo Viola, a seguito dell'intesa ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n°241, propone una superficie da destinare a parcheggi di mq 156 inferiore alla superficie di mq 178,64 chiedendo la monetizzazione per la parte residua di mq 39,32, oltre a cedere una superficie destinata a verde pubblico- da realizzare a cura del Comune- pari a mq 162,48, così come da provvedimenti emessi dall'Amministrazione Comunale;

**Rilevato che:**

- a seguito dei rilievi rappresentati dall'avv. M. Porzia e delle verifiche successivamente effettuate, l'immobile residenziale ed il locale insistenti rispettivamente sulle particelle 352 e 28 sub2 non possono essere demoliti, anche al fine di evitare possibili riflessi di natura statica sulle strutture dei fabbricati adiacenti;
- le condizioni su esposte e lo stato dei luoghi, come rappresentato nella relazione geologica, acquisita al protocollo generale al n°03648 del 23/01/2017, e nel rilievo dello stato di fatto, in atti al protocollo generale n°2845 del 17/01/2017, con individuazione dei manufatti emergenti, dei ruderi e delle relative particelle catastali e subalterni, ostano alla realizzazione del parcheggio previsto dal P.d.R. quale soddisfacimento dello standard di cui all'art.5 del D.M. 1444/'68;
- il progetto definitivo di sistemazione dell'area pubblica alla Salita Campo non risulta, pertanto, attuabile alla luce di quanto sopra rilevato;

**Considerato che** l'Amministrazione Comunale intende riqualificare l'area di Salita Campo intraprendendo attività di restauro e risanamento conservativo delle unità edilizie, acquisite al patrimonio comunale, oltre che delle quinte murarie esistenti che insistono sulle particelle 352 e 28 sub2 al fine di conservare la testimonianza dell'antico tessuto oltre che per rivitalizzare questa parte del borgo con servizi pubblici /attività sociali da allocare nei "contenitori";

**Preso atto che** i suddetti immobili ed aree, già acquisiti al patrimonio comunale, per quanto su esposto possono essere suscettibili di utilizzazione a fini pubblici e a servizio del quartiere;

**Considerato che** ai fini della realizzazione degli standard afferenti alla pianificazione il soggetto attuatore signor Erasmo Viola con nota, acquisita al protocollo generale al n°2845 del 17/01/2017, ha dichiarato la sua disponibilità alla monetizzazione per le aree da destinare a standards;

**Dato atto che** qualora ricorrano, nell'ambito dei Piani di Recupero proposti da privati, le condizioni previste dalla Delibera di Consiglio Comunale n°4 del 30/01/2012 (accertata impossibilità di reperire le aree da destinare a standard ex D.M. 1444/68) è consentito il ricorso alla misura compensativa della monetizzazione con le modalità di cui alle Delibere di Consiglio Comunale n°6 del 14.01.2011 e n°4 del 30/01/2012;

**Dato atto che** il valore unitario delle aree da acquisire al Comune risulta pari ad €/mq 111,30 - valore desunto dalla D.C.C. n°23/2009 per area con simili connotazioni territoriali e capacità edificatoria con riduzione del 15% per edificio a destinazione commerciale - così come stimato negli elaborati approvati con D.G.C. n°257 del 23/07/2013 di approvazione del Piano di Recupero con allegato piano particellare di esproprio e relativa stima, rivalutato con indice ISTAT al mese di gennaio 2017, risulta pari a €.122,66;

**Ritenuto che** il proponente signor Erasmo Viola possa avvalersi, in luogo della mancata cessione di aree idonee da destinare a parcheggi nel Lotto B, del pagamento di un contributo pari a €.21.465,31 così suddiviso:

- a) €.4.376,32 per monetizzazione della superficie di mq 39,32, come stabilito in sede di intesa ex art.11 della Legge 241/1990 di cui alla Determinazione dirigenziale

n°101/RU del 16/10/2015, quale misura compensativa al soddisfacimento dello standard urbanistico minimo afferente la pianificazione;

- b) €17.088,99, calcolato applicando il suddetto valore unitario €/mq 122,66 alla superficie minima residua (data dalla differenza di mq 178,64 - mq 39,32) per standard a parcheggi di mq 139,32;

**Ritenuto, altresì, che**, ai fini della completa definizione del Piano di Recupero, il Lotto B identificato in Catasto al foglio 36 debba essere attuato secondo le seguenti destinazioni:

- particella 352 recupero ad uso residenziale di proprietà pubblica ;
- particella 28 sub2 locale per servizi di quartiere;
- particelle nn°28, 348, 349 e 3262 a verde pubblico attrezzato;

**Dato atto che :**

- trattandosi di area sottoposta alla tutela paesaggistica ex D.M. 17.05.1956, per la definitiva approvazione del piano di recupero in parola, modificato con variante relativa alla monetizzazione degli standard a parcheggio ex art.5 del D.M.1444/'68 nonché alla diversa destinazione d'uso da attribuire al lotto B, occorre acquisire il parere Paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942 la cui competenza, nel caso di specie, è regionale;
- ai fini del rilascio della predetta autorizzazione, occorre un propedeutico atto di Giunta di adozione di variante al Piano di Recupero ai sensi dell'art.1 bis comma 1 della L.R. n°36/1987;

**Visto** il parere favorevole di regolarità tecnica del Dirigente del Dipartimento Riqualficazione Urbana, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 267/2000;

**Visto** il parere favorevole di regolarità contabile del Dirigente del Dipartimento Programmazione Economica e Finanziaria, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n°267;

Con votazione unanime favorevole, palesemente resa per alzata di mano

**DELIBERA**

- a) per le motivazioni citate in premessa ed ivi richiamate integralmente, di prendere atto che il lotto B del Piano di Recupero in località Peschiera Piaia di iniziativa privata non è idoneo ad accogliere i parcheggi ad uso pubblico;
- b) di dare atto dell'impossibilità a realizzare il parcheggio pubblico della superficie di mq 178,64 nell'ambito del lotto B;
- c) di ravvisare il pubblico interesse all'attuazione del Piano di Recupero secondo gli ulteriori indirizzi di cui ai successivi punti;
- d) di stabilire, in riferimento agli accertamenti di cui in premessa, che il P.di R., approvato con Deliberazione di G.C. n°257 del 23/07/2013, relativamente alle aree acquisite al patrimonio comunale per soddisfacimento degli standard ex art.5 del D.M.1444/'68 (Lotto B) si attua secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- verde pubblico attrezzato sulle particelle 28,348, 349 e 3262;
  - servizi pubblici da allocare nel locale, da restaurare per convertirlo a nuovo uso pubblico, part.lla n°28 sub2;
  - residenza di proprietà pubblica nell'unità edilizia particella n°352 sub 1;
- e) di stabilire di avvalersi dell'istituto della monetizzazione, ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n°4 del 30/01/2012, quale misura compensativa della mancata cessione di aree per standard a parcheggio, dando atto che il complessivo importo stimato dall'Ufficio è pari a €21.465,31;
- f) di stabilire, altresì, che il progetto del verde pubblico attrezzato, sull'area identificata in Catasto al foglio 36 particelle nn°28,348, 349 e 3262, e la sua realizzazione sono a cura e spese del soggetto proponente, sulla base di un progetto redatto dallo stesso secondo le indicazioni fornite dal Dipartimento di Riquilificazione urbana ed approvato dal competente organo dell'A.C.;
- g) di dare atto che le su esposte indicazioni devono essere recepite in apposita proposta di variante al Piano di Recupero, come già approvato, corredato da schema di rettifica della convenzione già sottoscritta in data 17/12/2013, opportunamente modificata e/o integrata;
- h) di dare atto che l'importo complessivo pari a €21.465,31 verrà accantonato in apposito capitolo di Bilancio con destinazione aree per standards a parcheggi;
- i) di stabilire che il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere incluse nel Lotto A - Attività Commerciale verrà rilasciato soltanto a seguito del pagamento delle somme di cui al punto precedente oltre all'accertato inizio dei lavori di realizzazione del verde pubblico attrezzato;
- j) di dare atto che la definitiva approvazione della proposta di Piano di Recupero in parola avverrà con le modalità di cui all'art. 1 bis comma 1 della L.R. n°36 del 02/07/1987;
- k) Di demandare al Dipartimento R.U. gli adempimenti in ordine all'acquisizione del parere paesaggistico propedeutico all'approvazione;
- l) di notificare il presente atto al proponente signor Erasmo Viola nonché ai soggetti interessati al provvedimento.

Successivamente,

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

Ravvisata l'urgenza, dettata dalla definizione di iter istruttori in corso;

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

## 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 SINDACO

DOTT. COSMO MITRANO

IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT. LUIGI PILONE

---

---

Pareri favorevoli ai sensi dell'art.49 – 1° comma – del Dec. Lgs. 18/08/2000, n°267

Per la regolarità tecnica  
il Funzionario responsabile

f.to (Arch. Roberto Guratti)

Per la regolarità contabile  
il Funzionario responsabile

f.to (D.ssa Maria Veronica Gallinaro)

---

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che il presente atto:

- ▶ Viene affisso in copia a questo Albo Pretorio, come prescritto dall'art.124, comma 1, del Dec. Lgs. 18/08/2000 n°267, per 15 giorni consecutivi a decorrere dal **10/05/2017**;
- ▶ Non è soggetto a controllo preventivo di legittimità ai sensi della Legge Costituzionale n°3/2001;
- ▶ È esecutivo perché dichiarato immediatamente eseguibile (art. 134 – comma 4 – del Dec. Lgs. 18/08/2000, n°267).

Lì **10/05/2017**

---

il Messo Comunale

f.to (Patrizia Pini)

---

il Segretario Generale

f.to (Dott. Luigi Pilone)

---

---

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che il presente atto è divenuto esecutivo il \_\_\_\_\_

- ▶ perché decorso il decimo giorno della sua pubblicazione (art.134 – comma 3 – del Dec. Lgs. 18/08/2000 n°267).

Lì \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to (Dott. Luigi Pilone)

---

---

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, IN CARTA LIBERA PER USO AMMINISTRATIVO.

Addi \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Luigi Pilone)

# **COMUNE DI GAETA**

Provincia di Latina

## **DELIBERAZIONE DI GIUNTA**

N°106 del 28/04/2017

---

---

### **OGGETTO**

Opere di Urbanizzazione Primaria da realizzarsi alla Salita Campo nel Lotto B del Piano di Recupero nel centro storico di Porto Salvo approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n°257 del 23/07/2013. Presa d'atto di ulteriori accertamenti - indirizzi.

*L'anno duemiladiciassette, addì 28 del mese di **aprile** in Gaeta e nella sede del Municipio, alle ore 17:45 e seguenti, si è riunita la Giunta Comunale.*

### **Sono intervenuti:**

			presente	assente
<i>Presidente</i>	<i>Cosmo</i>	<i>MITRANO</i>	X	
<i>Assessore (Vice Sindaco)</i>	<i>Luigi</i>	<i>COSCIONE</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Francesca</i>	<i>LUCREZIANO</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Luigi</i>	<i>RIDOLFI</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Iolanda Simona</i>	<i>MOTTOLA</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Pasquale</i>	<i>RANUCCI</i>	X	

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

### **LA GIUNTA**

- **Vista** la proposta di deliberazione in oggetto presentata dall'Assessore Luigi Coscione;

P.P.: 23/CTA

**Richiamato** il Piano Regolatore Generale del Comune, approvato con D.G.R. Lazio n° 1498 del 10.10.1973;

**Richiamato** il titolo IV della Legge 05/08/1978 n° 457 e s.m.i. ad oggetto: *”Norme per l’edilizia Residenziale Pubblica”*, in particolare gli articoli 27, 28 e 30 che definiscono l’individuazione delle Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente, disciplinando il recupero degli immobili attraverso la predisposizione di Piani di Recupero ad iniziativa pubblica e/o privata;

**Richiamato** l’art. 5, comma 13, del Decreto-Legge 13 maggio 2011, n°70 coordinato con la Legge di conversione 12 luglio 2011, n°106, cosiddetto Decreto Sviluppo, con il quale è conferita alla Giunta Comunale la competenza circa l’approvazione dei piani attuativi conformi al P.R.G.;

**Richiamata** l’art.26 della L.R. n°21 del 11.08.2009, come successivamente modificato dalla L.R. n°10 del 10 novembre 2014 avente ad oggetto *“Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi di edilizia residenziale sociale”*;

**Richiamato** l’art. 1bis della L.R. 36/1987, come introdotto e modificato rispettivamente dalla L.R. 21/2009 e dalla L.R. 10/2014, che testualmente recita: *“1. I piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale, anche qualora contengano le modifiche di cui al comma 2 o l’individuazione delle zone di recupero di cui all’articolo 27 della L.457/1978, purchè anch’esse conformi allo strumento urbanistico generale, sono approvati dalla giunta comunale previa adozione, pubblicazione e trasmissione alla Regione dello stesso piano attuativo. La giunta comunale, con deliberazione di approvazione del piano attuativo, autorizza l’acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l’utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizza la stipula della convenzione.”*;

**Richiamate** le delibere di Consiglio Comunale n°39 del 25.02.2000 e n°47 del 12/12/2007, nonché la delibera di Giunta Comunale n°200 del 27.09.2011 e la deliberazione di Giunta Comunale n°114 del 23/04/2015 con le quali veniva individuata quale Zona di Recupero, ai sensi dell’art. 27 della Legge n°457/78, il Centro Storico di Porto Salvo;

**Premesso che:**

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n°54 del 22.03.2012 si prendeva atto del Piano di Recupero presentato con istanza, in atti prot. 7406 del 03.02.2011 e succ.integrazioni, esprimendosi favorevolmente alla sua approvazione previo accertamento di inesistenza di diritti a favore di terzi o pesi e vincoli di ogni natura sull’area destinata a standard ed oggetto di acquisizione gratuita;
- con Deliberazione di G.C. n°257 del 23/07/2013 veniva approvata la proposta di piano di recupero di iniziativa privata con istanza in atti prot. 7406 del 03.02.2011, e successive integrazioni;
- con la succitata deliberazione veniva, altresì, stabilito che il piano di recupero in oggetto si attua attraverso la cessione gratuita all’Amministrazione Comunale dell’area individuata nel Piano di Recupero in parola con il Lotto B - Standard con

l'impegno del titolare dell'istanza sig. Erasmo Viola ad accollarsi i costi per le procedure ablativo relative ai lotti di proprietà di terzi pari a € 17.362,80, nonché a realizzare le opere di urbanizzazione primaria relative al parcheggio previsto nel Lotto B;

- con la convenzione stipulata il 17/12/2013 presso lo studio del notaio Scalabrini in Gaeta, rep.n°1256 racc.n°979 registrato all'Agenzia delle Entrate a Formia il 31/12/2013 al n°4378 s.1T, il proponente si impegnava a cedere gratuitamente al Comune un' area, a progettare e a realizzare parcheggi, marciapiedi, percorsi pedonali e illuminazione;
- il TAR Lazio sezione distaccata di Latina pronunciava il decreto decisorio n°00623/2015 Reg. Prov.Pres.n°00077/2014 reg. ric. di perenzione del ricorso numero del Registro Generale 77 del 2014 proposto da Aldo e Nadia Troiano, proprietari dell'area e dell'immobile identificato in Catasto al foglio36 particella 347, contro il Comune di Gaeta;
- con l' intesa ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n°241, sottoscritta in data 06/10/2015, i signori Troiano si obbligavano a cedere al Comune parte della particella 347 foglio 36 per una superficie pari a mq 46 ai fini del soddisfacimento degli standard del Piano di Recupero approvato con Deliberazione di G.C. 257 del 23/07/2013, a condizione che la perimetrazione del piano di recupero escluda la rimanente parte della particella n° 347 foglio 36 del NCEU;
- Con Determinazione dirigenziale n°101/RU del 16/10/2015 venivano tra l'altro approvati gli elaborati, acquisiti al protocollo generale del comune al n°56620 del 08/10/2015, inerenti la rettifica del piano di recupero, previo atto di indirizzo della Giunta Comunale , giusta Deliberazione n°247 del 24/09/2015;
- in data 21/07/2016 presso lo studio notarile Scalabrini in Gaeta veniva stipulato l'atto di "Compravendita con adempimento del terzo *solvendi causa*" , repertorio n°2473 raccolta n°1957 registrato all'Agenzia delle Entrate di Formia il 26/07/2016 al n°309 s.1T, con cui il Comune di Gaeta acquista il diritto di piena ed esclusiva proprietà della particella n°3262 (parte della ex 347) per mq 46 del foglio 36 del Catasto Fabbricati. a seguito di richiesta di approfondimenti ed integrazioni, in atti al prot.n°13316 del 07/03/2016, il progettista trasmetteva nuovi documenti di progetto acquisiti al protocollo generale del Comune al n°15224 del 15/03/2016, prot.n°20343 del14/04/2016, prot.n°29238 del 31/05/2016;

**Dato atto che per il Piano di Recupero in oggetto venivano rilasciati i seguenti pareri e /o autorizzazioni:**

- parere paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942 favorevole con prescrizioni rilasciato dal competente Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e urbanistica, Area 5 Urbanistica e Copianificazione Comunale Provv. LT-FR-RI-VT con atto prot. 204623/2012 del 26.11.2012;
- il parere preventivo ex art. 89 del DPR 380/2001 favorevole con prescrizioni rilasciato dal competente Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo, della Regione Lazio con Determinazione n°A 08110 del 06.08.2012;
- il parere preventivo AUSL, rilasciato sul Piano di Recupero, di cui alla nota prot. LT/4796/A0010/2013, in atti di questa Amministrazione Comunale con prot. 9775 del 28.02.2013;

- l'attestazione rilasciata dal Funzionario del III Settore F.F., in atti prot. 20176 del 04.05.2012, circa l'inesistenza del gravame degli usi civici sui terreni inclusi nel perimetro del Piano di Recupero in parola;
- la comunicazione prot. 19799 del 03.05.2012 inoltrata dal Funzionario del III Settore F.F. all'area VIA e VAS della Regione Lazio circa l'insussistenza della procedura VAS, a norma della DGRL 169/2010;

**Dato atto che** relativamente al progetto delle aree pubbliche alla Salita Campo nel Lotto B, in atti al prot. n°15224 del 15/03/2016 e successiva integrazione prot. n°20343 del 14/04/2016, venivano rilasciati i seguenti pareri:

- parere favorevole ex art.146 del Decreto Legislativo 42/'04, rilasciato dagli esperti paesistici nella seduta n°605 del 21/04/2016, relativamente al progetto dei parcheggi a raso nel Lotto B del Piano di Recupero;
- parere favorevole ai sensi del Codice della Strada, in atti al protocollo generale n°47376 del 06/09/2016, a condizione che vengano eseguiti alcuni interventi sul percorso di Salita Campo avente inizio dall'intersezione con via Maresca;

**Dato atto che** successivamente:

- In seguito agli atti di diffida emessi dall'Avv. M.Monica Porzia per tutelare diritti di terzi nell'ambito di Salita Campo, venivano svolti in contraddittorio i sopralluoghi del sette e del quattordici novembre 2016;
- L'avvocato Maria Monica Porzia trasmetteva, unitamente ad atto di diffida, l'atto di compravendita del 24/08/1962 reg. a Formia mod I vol.34 - acquisito al protocollo generale del Comune al n°57845 del 20/10/2016- con cui i diritti edificatori del piano secondo e copertura e del piano terzo dell'immobile che insiste sulla particella 352 venivano acquisiti dai signori Maria Anna Fantasia e Vincenzo Caruso;
- Negli atti su citati si diffidava il Comune a effettuare le opere di demolizione previste nel Piano di Recupero;

**Preso atto che:**

- la superficie totale dell'area alla Salita Campo ceduta al Comune dal signor Erasmo Viola risulta dal piano particellare redatto dalla progettista arch. Arianna Viola per la rettifica della perimetrazione del lotto B, in atti al prot. n°56620 del 08/10/2015, pari a mq 318,48 censita in Catasto al foglio n°36 nelle particelle: part.lla n°28 per una superficie di mq 150, part.lla n°348 per mq 52, part.lla n°349 per mq 39 e part.lla n°352 per mq 31,48 oltre che, in seguito all'adempimento del terzo solvendi causa, parte della particella n°347 -oggi part.lla 3262 - per mq 46;
- gli Standards da soddisfare per realizzare il lotto A, la cui Superficie lorda è pari a mq 446,60, devono essere pari almeno a mq  $446,60 \times 0,80 =$  mq 357,28, di cui almeno la metà destinata a parcheggi per mq 178,64;
- ai fini della realizzazione degli standard afferenti alla pianificazione il soggetto attuatore signor Erasmo Viola, a seguito dell'intesa ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n°241, propone una superficie da destinare a parcheggi di mq 156 inferiore alla superficie di mq 178,64 chiedendo la monetizzazione per la parte residua di mq 39,32, oltre a cedere una superficie destinata a verde pubblico- da realizzare a cura del Comune- pari a mq 162,48, così come da provvedimenti emessi dall'Amministrazione Comunale;

**Rilevato che:**

- a seguito dei rilievi rappresentati dall'avv. M. Porzia e delle verifiche successivamente effettuate, l'immobile residenziale ed il locale insistenti rispettivamente sulle particelle 352 e 28 sub2 non possono essere demoliti, anche al fine di evitare possibili riflessi di natura statica sulle strutture dei fabbricati adiacenti;
- le condizioni su esposte e lo stato dei luoghi, come rappresentato nella relazione geologica, acquisita al protocollo generale al n°03648 del 23/01/2017, e nel rilievo dello stato di fatto, in atti al protocollo generale n°2845 del 17/01/2017, con individuazione dei manufatti emergenti, dei ruderi e delle relative particelle catastali e subalterni, ostano alla realizzazione del parcheggio previsto dal P.d.R. quale soddisfacimento dello standard di cui all'art.5 del D.M. 1444/'68;
- il progetto definitivo di sistemazione dell'area pubblica alla Salita Campo non risulta, pertanto, attuabile alla luce di quanto sopra rilevato;

**Considerato che** l'Amministrazione Comunale intende riqualificare l'area di Salita Campo intraprendendo attività di restauro e risanamento conservativo delle unità edilizie, acquisite al patrimonio comunale, oltre che delle quinte murarie esistenti che insistono sulle particelle 352 e 28 sub2 al fine di conservare la testimonianza dell'antico tessuto oltre che per rivitalizzare questa parte del borgo con servizi pubblici /attività sociali da allocare nei "contenitori";

**Preso atto che** i suddetti immobili ed aree, già acquisiti al patrimonio comunale, per quanto su esposto possono essere suscettibili di utilizzazione a fini pubblici e a servizio del quartiere;

**Considerato che** ai fini della realizzazione degli standard afferenti alla pianificazione il soggetto attuatore signor Erasmo Viola con nota, acquisita al protocollo generale al n°2845 del 17/01/2017, ha dichiarato la sua disponibilità alla monetizzazione per le aree da destinare a standards;

**Dato atto che** qualora ricorrano, nell'ambito dei Piani di Recupero proposti da privati, le condizioni previste dalla Delibera di Consiglio Comunale n°4 del 30/01/2012 (accertata impossibilità di reperire le aree da destinare a standard ex D.M. 1444/68) è consentito il ricorso alla misura compensativa della monetizzazione con le modalità di cui alle Delibere di Consiglio Comunale n°6 del 14.01.2011 e n°4 del 30/01/2012;

**Dato atto che** il valore unitario delle aree da acquisire al Comune risulta pari ad €/mq 111,30 - valore desunto dalla D.C.C. n°23/2009 per area con simili connotazioni territoriali e capacità edificatoria con riduzione del 15% per edificio a destinazione commerciale - così come stimato negli elaborati approvati con D.G.C. n°257 del 23/07/2013 di approvazione del Piano di Recupero con allegato piano particellare di esproprio e relativa stima, rivalutato con indice ISTAT al mese di gennaio 2017, risulta pari a €.122,66;

**Ritenuto che** il proponente signor Erasmo Viola possa avvalersi, in luogo della mancata cessione di aree idonee da destinare a parcheggi nel Lotto B, del pagamento di un contributo pari a €.21.465,31 così suddiviso:

- a) €.4.376,32 per monetizzazione della superficie di mq 39,32, come stabilito in sede di intesa ex art.11 della Legge 241/1990 di cui alla Determinazione dirigenziale

n°101/RU del 16/10/2015, quale misura compensativa al soddisfacimento dello standard urbanistico minimo afferente la pianificazione;

- b) €17.088,99, calcolato applicando il suddetto valore unitario €/mq 122,66 alla superficie minima residua (data dalla differenza di mq 178,64 - mq 39,32) per standard a parcheggi di mq 139,32;

**Ritenuto, altresì, che**, ai fini della completa definizione del Piano di Recupero, il Lotto B identificato in Catasto al foglio 36 debba essere attuato secondo le seguenti destinazioni:

- particella 352 recupero ad uso residenziale di proprietà pubblica ;
- particella 28 sub2 locale per servizi di quartiere;
- particelle nn°28, 348, 349 e 3262 a verde pubblico attrezzato;

**Dato atto che :**

- trattandosi di area sottoposta alla tutela paesaggistica ex D.M. 17.05.1956, per la definitiva approvazione del piano di recupero in parola, modificato con variante relativa alla monetizzazione degli standard a parcheggio ex art.5 del D.M.1444/'68 nonché alla diversa destinazione d'uso da attribuire al lotto B, occorre acquisire il parere Paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942 la cui competenza, nel caso di specie, è regionale;
- ai fini del rilascio della predetta autorizzazione, occorre un propedeutico atto di Giunta di adozione di variante al Piano di Recupero ai sensi dell'art.1 bis comma 1 della L.R. n°36/1987;

**Visto** il parere favorevole di regolarità tecnica del Dirigente del Dipartimento Riqualficazione Urbana, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 267/2000;

**Visto** il parere favorevole di regolarità contabile del Dirigente del Dipartimento Programmazione Economica e Finanziaria, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n°267;

Con votazione unanime favorevole, palesemente resa per alzata di mano

**DELIBERA**

- a) per le motivazioni citate in premessa ed ivi richiamate integralmente, di prendere atto che il lotto B del Piano di Recupero in località Peschiera Piaia di iniziativa privata non è idoneo ad accogliere i parcheggi ad uso pubblico;
- b) di dare atto dell'impossibilità a realizzare il parcheggio pubblico della superficie di mq 178,64 nell'ambito del lotto B;
- c) di ravvisare il pubblico interesse all'attuazione del Piano di Recupero secondo gli ulteriori indirizzi di cui ai successivi punti;
- d) di stabilire, in riferimento agli accertamenti di cui in premessa, che il P.di R., approvato con Deliberazione di G.C. n°257 del 23/07/2013, relativamente alle aree acquisite al patrimonio comunale per soddisfacimento degli standard ex art.5 del D.M.1444/'68 (Lotto B) si attua secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- verde pubblico attrezzato sulle particelle 28,348, 349 e 3262;
  - servizi pubblici da allocare nel locale, da restaurare per convertirlo a nuovo uso pubblico, part.lla n°28 sub2;
  - residenza di proprietà pubblica nell'unità edilizia particella n°352 sub 1;
- e) di stabilire di avvalersi dell'istituto della monetizzazione, ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n°4 del 30/01/2012, quale misura compensativa della mancata cessione di aree per standard a parcheggio, dando atto che il complessivo importo stimato dall'Ufficio è pari a €21.465,31;
- f) di stabilire, altresì, che il progetto del verde pubblico attrezzato, sull'area identificata in Catasto al foglio 36 particelle nn°28,348, 349 e 3262, e la sua realizzazione sono a cura e spese del soggetto proponente, sulla base di un progetto redatto dallo stesso secondo le indicazioni fornite dal Dipartimento di Riquilificazione urbana ed approvato dal competente organo dell'A.C.;
- g) di dare atto che le su esposte indicazioni devono essere recepite in apposita proposta di variante al Piano di Recupero, come già approvato, corredato da schema di rettifica della convenzione già sottoscritta in data 17/12/2013, opportunamente modificata e/o integrata;
- h) di dare atto che l'importo complessivo pari a €21.465,31 verrà accantonato in apposito capitolo di Bilancio con destinazione aree per standards a parcheggi;
- i) di stabilire che il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere incluse nel Lotto A - Attività Commerciale verrà rilasciato soltanto a seguito del pagamento delle somme di cui al punto precedente oltre all'accertato inizio dei lavori di realizzazione del verde pubblico attrezzato;
- j) di dare atto che la definitiva approvazione della proposta di Piano di Recupero in parola avverrà con le modalità di cui all'art. 1 bis comma 1 della L.R. n°36 del 02/07/1987;
- k) Di demandare al Dipartimento R.U. gli adempimenti in ordine all'acquisizione del parere paesaggistico propedeutico all'approvazione;
- l) di notificare il presente atto al proponente signor Erasmo Viola nonché ai soggetti interessati al provvedimento.

Successivamente,

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

Ravvisata l'urgenza, dettata dalla definizione di iter istruttori in corso;

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

## 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 SINDACO

DOTT. COSMO MITRANO

IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT. LUIGI PILONE

---

---

Pareri favorevoli ai sensi dell'art.49 – 1° comma – del Dec. Lgs. 18/08/2000, n°267

Per la regolarità tecnica  
il Funzionario responsabile

f.to (Arch. Roberto Guratti)

Per la regolarità contabile  
il Funzionario responsabile

f.to (D.ssa Maria Veronica Gallinaro)

---

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che il presente atto:

- ▶ Viene affisso in copia a questo Albo Pretorio, come prescritto dall'art.124, comma 1, del Dec. Lgs. 18/08/2000 n°267, per 15 giorni consecutivi a decorrere dal **10/05/2017**;
- ▶ Non è soggetto a controllo preventivo di legittimità ai sensi della Legge Costituzionale n°3/2001;
- ▶ È esecutivo perché dichiarato immediatamente eseguibile (art. 134 – comma 4 – del Dec. Lgs. 18/08/2000, n°267).

Li **10/05/2017**

---

il Messo Comunale

f.to (Patrizia Pini)

---

il Segretario Generale

f.to (Dott. Luigi Pilone)

---

---

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che il presente atto è divenuto esecutivo il \_\_\_\_\_

- ▶ perché decorso il decimo giorno della sua pubblicazione (art.134 – comma 3 – del Dec. Lgs. 18/08/2000 n°267).

Li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to (Dott. Luigi Pilone)

---

---

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, IN CARTA LIBERA PER USO AMMINISTRATIVO.

Addi \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Luigi Pilone)

# **COMUNE DI GAETA**

Provincia di Latina

## **DELIBERAZIONE DI GIUNTA**

N°106 del 28/04/2017

---

---

### **OGGETTO**

Opere di Urbanizzazione Primaria da realizzarsi alla Salita Campo nel Lotto B del Piano di Recupero nel centro storico di Porto Salvo approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n°257 del 23/07/2013. Presa d'atto di ulteriori accertamenti - indirizzi.

*L'anno duemiladiciassette, addì 28 del mese di **aprile** in Gaeta e nella sede del Municipio, alle ore 17:45 e seguenti, si è riunita la Giunta Comunale.*

### **Sono intervenuti:**

			presente	assente
<i>Presidente</i>	<i>Cosmo</i>	<i>MITRANO</i>	X	
<i>Assessore (Vice Sindaco)</i>	<i>Luigi</i>	<i>COSCIONE</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Francesca</i>	<i>LUCREZIANO</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Luigi</i>	<i>RIDOLFI</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Iolanda Simona</i>	<i>MOTTOLA</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Pasquale</i>	<i>RANUCCI</i>	X	

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

### **LA GIUNTA**

- **Vista** la proposta di deliberazione in oggetto presentata dall'Assessore Luigi Coscione;

P.P.: 23/CTA

**Richiamato** il Piano Regolatore Generale del Comune, approvato con D.G.R. Lazio n° 1498 del 10.10.1973;

**Richiamato** il titolo IV della Legge 05/08/1978 n° 457 e s.m.i. ad oggetto: *"Norme per l'edilizia Residenziale Pubblica"*, in particolare gli articoli 27, 28 e 30 che definiscono l'individuazione delle Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente, disciplinando il recupero degli immobili attraverso la predisposizione di Piani di Recupero ad iniziativa pubblica e/o privata;

**Richiamato** l'art. 5, comma 13, del Decreto-Legge 13 maggio 2011, n°70 coordinato con la Legge di conversione 12 luglio 2011, n°106, cosiddetto Decreto Sviluppo, con il quale è conferita alla Giunta Comunale la competenza circa l'approvazione dei piani attuativi conformi al P.R.G.;

**Richiamata** l'art.26 della L.R. n°21 del 11.08.2009, come successivamente modificato dalla L.R. n°10 del 10 novembre 2014 avente ad oggetto "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi di edilizia residenziale sociale";

**Richiamato** l'art. 1bis della L.R. 36/1987, come introdotto e modificato rispettivamente dalla L.R. 21/2009 e dalla L.R. 10/2014, che testualmente recita: *"1. I piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale, anche qualora contengano le modifiche di cui al comma 2 o l'individuazione delle zone di recupero di cui all'articolo 27 della L.457/1978, purchè anch'esse conformi allo strumento urbanistico generale, sono approvati dalla giunta comunale previa adozione, pubblicazione e trasmissione alla Regione dello stesso piano attuativo. La giunta comunale, con deliberazione di approvazione del piano attuativo, autorizza l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l'utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizza la stipula della convenzione."*;

**Richiamate** le delibere di Consiglio Comunale n°39 del 25.02.2000 e n°47 del 12/12/2007, nonché la delibera di Giunta Comunale n°200 del 27.09.2011 e la deliberazione di Giunta Comunale n°114 del 23/04/2015 con le quali veniva individuata quale Zona di Recupero, ai sensi dell'art. 27 della Legge n°457/78, il Centro Storico di Porto Salvo;

**Premesso che:**

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n°54 del 22.03.2012 si prendeva atto del Piano di Recupero presentato con istanza, in atti prot. 7406 del 03.02.2011 e succ.integrazioni, esprimendosi favorevolmente alla sua approvazione previo accertamento di inesistenza di diritti a favore di terzi o pesi e vincoli di ogni natura sull'area destinata a standard ed oggetto di acquisizione gratuita;
- con Deliberazione di G.C. n°257 del 23/07/2013 veniva approvata la proposta di piano di recupero di iniziativa privata con istanza in atti prot. 7406 del 03.02.2011, e successive integrazioni;
- con la succitata deliberazione veniva, altresì, stabilito che il piano di recupero in oggetto si attua attraverso la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area individuata nel Piano di Recupero in parola con il Lotto B - Standard con

l'impegno del titolare dell'istanza sig. Erasmo Viola ad accollarsi i costi per le procedure ablativo relative ai lotti di proprietà di terzi pari a € 17.362,80, nonché a realizzare le opere di urbanizzazione primaria relative al parcheggio previsto nel Lotto B;

- con la convenzione stipulata il 17/12/2013 presso lo studio del notaio Scalabrini in Gaeta, rep.n°1256 racc.n°979 registrato all'Agenzia delle Entrate a Formia il 31/12/2013 al n°4378 s.1T, il proponente si impegnava a cedere gratuitamente al Comune un' area, a progettare e a realizzare parcheggi, marciapiedi, percorsi pedonali e illuminazione;
- il TAR Lazio sezione distaccata di Latina pronunciava il decreto decisorio n°00623/2015 Reg. Prov.Pres.n°00077/2014 reg. ric. di perenzione del ricorso numero del Registro Generale 77 del 2014 proposto da Aldo e Nadia Troiano, proprietari dell'area e dell'immobile identificato in Catasto al foglio36 particella 347, contro il Comune di Gaeta;
- con l' intesa ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n°241, sottoscritta in data 06/10/2015, i signori Troiano si obbligavano a cedere al Comune parte della particella 347 foglio 36 per una superficie pari a mq 46 ai fini del soddisfacimento degli standard del Piano di Recupero approvato con Deliberazione di G.C. 257 del 23/07/2013, a condizione che la perimetrazione del piano di recupero escluda la rimanente parte della particella n° 347 foglio 36 del NCEU;
- Con Determinazione dirigenziale n°101/RU del 16/10/2015 venivano tra l'altro approvati gli elaborati, acquisiti al protocollo generale del comune al n°56620 del 08/10/2015, inerenti la rettifica del piano di recupero, previo atto di indirizzo della Giunta Comunale , giusta Deliberazione n°247 del 24/09/2015;
- in data 21/07/2016 presso lo studio notarile Scalabrini in Gaeta veniva stipulato l'atto di "Compravendita con adempimento del terzo *solvendi causa*" , repertorio n°2473 raccolta n°1957 registrato all'Agenzia delle Entrate di Formia il 26/07/2016 al n°309 s.1T, con cui il Comune di Gaeta acquista il diritto di piena ed esclusiva proprietà della particella n°3262 (parte della ex 347) per mq 46 del foglio 36 del Catasto Fabbricati. a seguito di richiesta di approfondimenti ed integrazioni, in atti al prot.n°13316 del 07/03/2016, il progettista trasmetteva nuovi documenti di progetto acquisiti al protocollo generale del Comune al n°15224 del 15/03/2016, prot.n°20343 del14/04/2016, prot.n°29238 del 31/05/2016;

**Dato atto che per il Piano di Recupero in oggetto venivano rilasciati i seguenti pareri e /o autorizzazioni:**

- parere paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942 favorevole con prescrizioni rilasciato dal competente Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e urbanistica, Area 5 Urbanistica e Copianificazione Comunale Provv. LT-FR-RI-VT con atto prot. 204623/2012 del 26.11.2012;
- il parere preventivo ex art. 89 del DPR 380/2001 favorevole con prescrizioni rilasciato dal competente Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo, della Regione Lazio con Determinazione n°A 08110 del 06.08.2012;
- il parere preventivo AUSL, rilasciato sul Piano di Recupero, di cui alla nota prot. LT/4796/A0010/2013, in atti di questa Amministrazione Comunale con prot. 9775 del 28.02.2013;

- l'attestazione rilasciata dal Funzionario del III Settore F.F., in atti prot. 20176 del 04.05.2012, circa l'inesistenza del gravame degli usi civici sui terreni inclusi nel perimetro del Piano di Recupero in parola;
- la comunicazione prot. 19799 del 03.05.2012 inoltrata dal Funzionario del III Settore F.F. all'area VIA e VAS della Regione Lazio circa l'insussistenza della procedura VAS, a norma della DGRL 169/2010;

**Dato atto che** relativamente al progetto delle aree pubbliche alla Salita Campo nel Lotto B, in atti al prot. n°15224 del 15/03/2016 e successiva integrazione prot. n°20343 del 14/04/2016, venivano rilasciati i seguenti pareri:

- parere favorevole ex art.146 del Decreto Legislativo 42/'04, rilasciato dagli esperti paesistici nella seduta n°605 del 21/04/2016, relativamente al progetto dei parcheggi a raso nel Lotto B del Piano di Recupero;
- parere favorevole ai sensi del Codice della Strada, in atti al protocollo generale n°47376 del 06/09/2016, a condizione che vengano eseguiti alcuni interventi sul percorso di Salita Campo avente inizio dall'intersezione con via Maresca;

**Dato atto che** successivamente:

- In seguito agli atti di diffida emessi dall'Avv. M.Monica Porzia per tutelare diritti di terzi nell'ambito di Salita Campo, venivano svolti in contraddittorio i sopralluoghi del sette e del quattordici novembre 2016;
- L'avvocato Maria Monica Porzia trasmetteva, unitamente ad atto di diffida, l'atto di compravendita del 24/08/1962 reg. a Formia mod I vol.34 - acquisito al protocollo generale del Comune al n°57845 del 20/10/2016- con cui i diritti edificatori del piano secondo e copertura e del piano terzo dell'immobile che insiste sulla particella 352 venivano acquisiti dai signori Maria Anna Fantasia e Vincenzo Caruso;
- Negli atti su citati si diffidava il Comune a effettuare le opere di demolizione previste nel Piano di Recupero;

**Preso atto che:**

- la superficie totale dell'area alla Salita Campo ceduta al Comune dal signor Erasmo Viola risulta dal piano particellare redatto dalla progettista arch. Arianna Viola per la rettifica della perimetrazione del lotto B, in atti al prot. n°56620 del 08/10/2015, pari a mq 318,48 censita in Catasto al foglio n°36 nelle particelle: part.lla n°28 per una superficie di mq 150, part.lla n°348 per mq 52, part.lla n°349 per mq 39 e part.lla n°352 per mq 31,48 oltre che, in seguito all'adempimento del terzo solvendi causa, parte della particella n°347 -oggi part.lla 3262 - per mq 46;
- gli Standards da soddisfare per realizzare il lotto A, la cui Superficie lorda è pari a mq 446,60, devono essere pari almeno a mq  $446,60 \times 0,80 = \text{mq } 357,28$ , di cui almeno la metà destinata a parcheggi per mq 178,64;
- ai fini della realizzazione degli standard afferenti alla pianificazione il soggetto attuatore signor Erasmo Viola, a seguito dell'intesa ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n°241, propone una superficie da destinare a parcheggi di mq 156 inferiore alla superficie di mq 178,64 chiedendo la monetizzazione per la parte residua di mq 39,32, oltre a cedere una superficie destinata a verde pubblico- da realizzare a cura del Comune- pari a mq 162,48, così come da provvedimenti emessi dall'Amministrazione Comunale;

**Rilevato che:**

- a seguito dei rilievi rappresentati dall'avv. M. Porzia e delle verifiche successivamente effettuate, l'immobile residenziale ed il locale insistenti rispettivamente sulle particelle 352 e 28 sub2 non possono essere demoliti, anche al fine di evitare possibili riflessi di natura statica sulle strutture dei fabbricati adiacenti;
- le condizioni su esposte e lo stato dei luoghi, come rappresentato nella relazione geologica, acquisita al protocollo generale al n°03648 del 23/01/2017, e nel rilievo dello stato di fatto, in atti al protocollo generale n°2845 del 17/01/2017, con individuazione dei manufatti emergenti, dei ruderi e delle relative particelle catastali e subalterni, ostano alla realizzazione del parcheggio previsto dal P.d.R. quale soddisfacimento dello standard di cui all'art.5 del D.M. 1444/'68;
- il progetto definitivo di sistemazione dell'area pubblica alla Salita Campo non risulta, pertanto, attuabile alla luce di quanto sopra rilevato;

**Considerato che** l'Amministrazione Comunale intende riqualificare l'area di Salita Campo intraprendendo attività di restauro e risanamento conservativo delle unità edilizie, acquisite al patrimonio comunale, oltre che delle quinte murarie esistenti che insistono sulle particelle 352 e 28 sub2 al fine di conservare la testimonianza dell'antico tessuto oltre che per rivitalizzare questa parte del borgo con servizi pubblici /attività sociali da allocare nei "contenitori";

**Preso atto che** i suddetti immobili ed aree, già acquisiti al patrimonio comunale, per quanto su esposto possono essere suscettibili di utilizzazione a fini pubblici e a servizio del quartiere;

**Considerato che** ai fini della realizzazione degli standard afferenti alla pianificazione il soggetto attuatore signor Erasmo Viola con nota, acquisita al protocollo generale al n°2845 del 17/01/2017, ha dichiarato la sua disponibilità alla monetizzazione per le aree da destinare a standards;

**Dato atto che** qualora ricorrano, nell'ambito dei Piani di Recupero proposti da privati, le condizioni previste dalla Delibera di Consiglio Comunale n°4 del 30/01/2012 (accertata impossibilità di reperire le aree da destinare a standard ex D.M. 1444/68) è consentito il ricorso alla misura compensativa della monetizzazione con le modalità di cui alle Delibere di Consiglio Comunale n°6 del 14.01.2011 e n°4 del 30/01/2012;

**Dato atto che** il valore unitario delle aree da acquisire al Comune risulta pari ad €/mq 111,30 - valore desunto dalla D.C.C. n°23/2009 per area con simili connotazioni territoriali e capacità edificatoria con riduzione del 15% per edificio a destinazione commerciale - così come stimato negli elaborati approvati con D.G.C. n°257 del 23/07/2013 di approvazione del Piano di Recupero con allegato piano particellare di esproprio e relativa stima, rivalutato con indice ISTAT al mese di gennaio 2017, risulta pari a €.122,66;

**Ritenuto che** il proponente signor Erasmo Viola possa avvalersi, in luogo della mancata cessione di aree idonee da destinare a parcheggi nel Lotto B, del pagamento di un contributo pari a €.21.465,31 così suddiviso:

- a) €.4.376,32 per monetizzazione della superficie di mq 39,32, come stabilito in sede di intesa ex art.11 della Legge 241/1990 di cui alla Determinazione dirigenziale

n°101/RU del 16/10/2015, quale misura compensativa al soddisfacimento dello standard urbanistico minimo afferente la pianificazione;

- b) €17.088,99, calcolato applicando il suddetto valore unitario €/mq 122,66 alla superficie minima residua (data dalla differenza di mq 178,64 - mq 39,32) per standard a parcheggi di mq 139,32;

**Ritenuto, altresì, che**, ai fini della completa definizione del Piano di Recupero, il Lotto B identificato in Catasto al foglio 36 debba essere attuato secondo le seguenti destinazioni:

- particella 352 recupero ad uso residenziale di proprietà pubblica ;
- particella 28 sub2 locale per servizi di quartiere;
- particelle nn°28, 348, 349 e 3262 a verde pubblico attrezzato;

**Dato atto che :**

- trattandosi di area sottoposta alla tutela paesaggistica ex D.M. 17.05.1956, per la definitiva approvazione del piano di recupero in parola, modificato con variante relativa alla monetizzazione degli standard a parcheggio ex art.5 del D.M.1444/'68 nonché alla diversa destinazione d'uso da attribuire al lotto B, occorre acquisire il parere Paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942 la cui competenza, nel caso di specie, è regionale;
- ai fini del rilascio della predetta autorizzazione, occorre un propedeutico atto di Giunta di adozione di variante al Piano di Recupero ai sensi dell'art.1 bis comma 1 della L.R. n°36/1987;

**Visto** il parere favorevole di regolarità tecnica del Dirigente del Dipartimento Riqualficazione Urbana, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 267/2000;

**Visto** il parere favorevole di regolarità contabile del Dirigente del Dipartimento Programmazione Economica e Finanziaria, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n°267;

Con votazione unanime favorevole, palesemente resa per alzata di mano

**DELIBERA**

- a) per le motivazioni citate in premessa ed ivi richiamate integralmente, di prendere atto che il lotto B del Piano di Recupero in località Peschiera Piaia di iniziativa privata non è idoneo ad accogliere i parcheggi ad uso pubblico;
- b) di dare atto dell'impossibilità a realizzare il parcheggio pubblico della superficie di mq 178,64 nell'ambito del lotto B;
- c) di ravvisare il pubblico interesse all'attuazione del Piano di Recupero secondo gli ulteriori indirizzi di cui ai successivi punti;
- d) di stabilire, in riferimento agli accertamenti di cui in premessa, che il P.di R., approvato con Deliberazione di G.C. n°257 del 23/07/2013, relativamente alle aree acquisite al patrimonio comunale per soddisfacimento degli standard ex art.5 del D.M.1444/'68 (Lotto B) si attua secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- verde pubblico attrezzato sulle particelle 28,348, 349 e 3262;
  - servizi pubblici da allocare nel locale, da restaurare per convertirlo a nuovo uso pubblico, part.lla n° 28 sub2;
  - residenza di proprietà pubblica nell'unità edilizia particella n° 352 sub 1;
- e) di stabilire di avvalersi dell'istituto della monetizzazione, ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n° 4 del 30/01/2012, quale misura compensativa della mancata cessione di aree per standard a parcheggio, dando atto che il complessivo importo stimato dall'Ufficio è pari a € 21.465,31;
- f) di stabilire, altresì, che il progetto del verde pubblico attrezzato, sull'area identificata in Catasto al foglio 36 particelle nn° 28,348, 349 e 3262, e la sua realizzazione sono a cura e spese del soggetto proponente, sulla base di un progetto redatto dallo stesso secondo le indicazioni fornite dal Dipartimento di Riquilificazione urbana ed approvato dal competente organo dell'A.C.;
- g) di dare atto che le su esposte indicazioni devono essere recepite in apposita proposta di variante al Piano di Recupero, come già approvato, corredato da schema di rettifica della convenzione già sottoscritta in data 17/12/2013, opportunamente modificata e/o integrata;
- h) di dare atto che l'importo complessivo pari a € 21.465,31 verrà accantonato in apposito capitolo di Bilancio con destinazione aree per standards a parcheggi;
- i) di stabilire che il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere incluse nel Lotto A - Attività Commerciale verrà rilasciato soltanto a seguito del pagamento delle somme di cui al punto precedente oltre all'accertato inizio dei lavori di realizzazione del verde pubblico attrezzato;
- j) di dare atto che la definitiva approvazione della proposta di Piano di Recupero in parola avverrà con le modalità di cui all'art. 1 bis comma 1 della L.R. n° 36 del 02/07/1987;
- k) Di demandare al Dipartimento R.U. gli adempimenti in ordine all'acquisizione del parere paesaggistico propedeutico all'approvazione;
- l) di notificare il presente atto al proponente signor Erasmo Viola nonché ai soggetti interessati al provvedimento.

Successivamente,

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

Ravvisata l'urgenza, dettata dalla definizione di iter istruttori in corso;

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

## 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 SINDACO

DOTT. COSMO MITRANO

IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT. LUIGI PILONE

---

---

Pareri favorevoli ai sensi dell'art.49 – 1° comma – del Dec. Lgs. 18/08/2000, n°267

Per la regolarità tecnica  
il Funzionario responsabile

f.to (Arch. Roberto Guratti)

Per la regolarità contabile  
il Funzionario responsabile

f.to (D.ssa Maria Veronica Gallinaro)

---

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che il presente atto:

- ▶ Viene affisso in copia a questo Albo Pretorio, come prescritto dall'art.124, comma 1, del Dec. Lgs. 18/08/2000 n°267, per 15 giorni consecutivi a decorrere dal **10/05/2017**;
- ▶ Non è soggetto a controllo preventivo di legittimità ai sensi della Legge Costituzionale n°3/2001;
- ▶ È esecutivo perché dichiarato immediatamente eseguibile (art. 134 – comma 4 – del Dec. Lgs. 18/08/2000, n°267).

Li **10/05/2017**

---

il Messo Comunale

f.to (Patrizia Pini)

---

il Segretario Generale

f.to (Dott. Luigi Pilone)

---

---

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che il presente atto è divenuto esecutivo il \_\_\_\_\_

- ▶ perché decorso il decimo giorno della sua pubblicazione (art.134 – comma 3 – del Dec. Lgs. 18/08/2000 n°267).

Li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to (Dott. Luigi Pilone)

---

---

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, IN CARTA LIBERA PER USO AMMINISTRATIVO.

Addi \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Luigi Pilone)

# **COMUNE DI GAETA**

Provincia di Latina

## **DELIBERAZIONE DI GIUNTA**

N°106 del 28/04/2017

---

---

### **OGGETTO**

Opere di Urbanizzazione Primaria da realizzarsi alla Salita Campo nel Lotto B del Piano di Recupero nel centro storico di Porto Salvo approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n°257 del 23/07/2013. Presa d'atto di ulteriori accertamenti - indirizzi.

*L'anno duemiladiciassette, addì 28 del mese di **aprile** in Gaeta e nella sede del Municipio, alle ore 17:45 e seguenti, si è riunita la Giunta Comunale.*

### **Sono intervenuti:**

			presente	assente
<i>Presidente</i>	<i>Cosmo</i>	<i>MITRANO</i>	X	
<i>Assessore (Vice Sindaco)</i>	<i>Luigi</i>	<i>COSCIONE</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Francesca</i>	<i>LUCREZIANO</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Luigi</i>	<i>RIDOLFI</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Iolanda Simona</i>	<i>MOTTOLA</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Pasquale</i>	<i>RANUCCI</i>	X	

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

### **LA GIUNTA**

- *Vista la proposta di deliberazione in oggetto presentata dall'Assessore Luigi Coscione;*

*P.P.: 23/CTA*

**Richiamato** il Piano Regolatore Generale del Comune, approvato con D.G.R. Lazio n° 1498 del 10.10.1973;

**Richiamato** il titolo IV della Legge 05/08/1978 n° 457 e s.m.i. ad oggetto: *”Norme per l’edilizia Residenziale Pubblica”*, in particolare gli articoli 27, 28 e 30 che definiscono l’individuazione delle Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente, disciplinando il recupero degli immobili attraverso la predisposizione di Piani di Recupero ad iniziativa pubblica e/o privata;

**Richiamato** l’art. 5, comma 13, del Decreto-Legge 13 maggio 2011, n°70 coordinato con la Legge di conversione 12 luglio 2011, n°106, cosiddetto Decreto Sviluppo, con il quale è conferita alla Giunta Comunale la competenza circa l’approvazione dei piani attuativi conformi al P.R.G.;

**Richiamata** l’art.26 della L.R. n°21 del 11.08.2009, come successivamente modificato dalla L.R. n°10 del 10 novembre 2014 avente ad oggetto *“Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi di edilizia residenziale sociale”*;

**Richiamato** l’art. 1bis della L.R. 36/1987, come introdotto e modificato rispettivamente dalla L.R. 21/2009 e dalla L.R. 10/2014, che testualmente recita: *“1. I piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale, anche qualora contengano le modifiche di cui al comma 2 o l’individuazione delle zone di recupero di cui all’articolo 27 della L.457/1978, purchè anch’esse conformi allo strumento urbanistico generale, sono approvati dalla giunta comunale previa adozione, pubblicazione e trasmissione alla Regione dello stesso piano attuativo. La giunta comunale , con deliberazione di approvazione del piano attuativo, autorizza l’acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l’utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizza la stipula della convenzione.”*;

**Richiamate** le delibere di Consiglio Comunale n°39 del 25.02.2000 e n°47 del 12/12/2007, nonché la delibera di Giunta Comunale n°200 del 27.09.2011 e la deliberazione di Giunta Comunale n°114 del 23/04/2015 con le quali veniva individuata quale Zona di Recupero, ai sensi dell’art. 27 della Legge n°457/78, il Centro Storico di Porto Salvo;

**Premesso che:**

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n°54 del 22.03.2012 si prendeva atto del Piano di Recupero presentato con istanza, in atti prot. 7406 del 03.02.2011 e succ.integrazioni, esprimendosi favorevolmente alla sua approvazione previo accertamento di inesistenza di diritti a favore di terzi o pesi e vincoli di ogni natura sull’area destinata a standard ed oggetto di acquisizione gratuita;
- con Deliberazione di G.C. n°257 del 23/07/2013 veniva approvata la proposta di piano di recupero di iniziativa privata con istanza in atti prot. 7406 del 03.02.2011, e successive integrazioni;
- con la succitata deliberazione veniva, altresì, stabilito che il piano di recupero in oggetto si attua attraverso la cessione gratuita all’Amministrazione Comunale dell’area individuata nel Piano di Recupero in parola con il Lotto B - Standard con

l'impegno del titolare dell'istanza sig. Erasmo Viola ad accollarsi i costi per le procedure ablativo relative ai lotti di proprietà di terzi pari a € 17.362,80, nonché a realizzare le opere di urbanizzazione primaria relative al parcheggio previsto nel Lotto B;

- con la convenzione stipulata il 17/12/2013 presso lo studio del notaio Scalabrini in Gaeta, rep.n°1256 racc.n°979 registrato all'Agenzia delle Entrate a Formia il 31/12/2013 al n°4378 s.1T, il proponente si impegnava a cedere gratuitamente al Comune un' area, a progettare e a realizzare parcheggi, marciapiedi, percorsi pedonali e illuminazione;
- il TAR Lazio sezione distaccata di Latina pronunciava il decreto decisorio n°00623/2015 Reg. Prov.Pres.n°00077/2014 reg. ric. di perenzione del ricorso numero del Registro Generale 77 del 2014 proposto da Aldo e Nadia Troiano, proprietari dell'area e dell'immobile identificato in Catasto al foglio36 particella 347, contro il Comune di Gaeta;
- con l' intesa ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n°241, sottoscritta in data 06/10/2015, i signori Troiano si obbligavano a cedere al Comune parte della particella 347 foglio 36 per una superficie pari a mq 46 ai fini del soddisfacimento degli standard del Piano di Recupero approvato con Deliberazione di G.C. 257 del 23/07/2013, a condizione che la perimetrazione del piano di recupero escluda la rimanente parte della particella n° 347 foglio 36 del NCEU;
- Con Determinazione dirigenziale n°101/RU del 16/10/2015 venivano tra l'altro approvati gli elaborati, acquisiti al protocollo generale del comune al n°56620 del 08/10/2015, inerenti la rettifica del piano di recupero, previo atto di indirizzo della Giunta Comunale , giusta Deliberazione n°247 del 24/09/2015;
- in data 21/07/2016 presso lo studio notarile Scalabrini in Gaeta veniva stipulato l'atto di "Compravendita con adempimento del terzo *solvendi causa*" , repertorio n°2473 raccolta n°1957 registrato all'Agenzia delle Entrate di Formia il 26/07/2016 al n°309 s.1T, con cui il Comune di Gaeta acquista il diritto di piena ed esclusiva proprietà della particella n°3262 (parte della ex 347) per mq 46 del foglio 36 del Catasto Fabbricati. a seguito di richiesta di approfondimenti ed integrazioni, in atti al prot.n°13316 del 07/03/2016, il progettista trasmetteva nuovi documenti di progetto acquisiti al protocollo generale del Comune al n°15224 del 15/03/2016, prot.n°20343 del14/04/2016, prot.n°29238 del 31/05/2016;

**Dato atto che per il Piano di Recupero in oggetto venivano rilasciati i seguenti pareri e /o autorizzazioni:**

- parere paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942 favorevole con prescrizioni rilasciato dal competente Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e urbanistica, Area 5 Urbanistica e Copianificazione Comunale Provv. LT-FR-RI-VT con atto prot. 204623/2012 del 26.11.2012;
- il parere preventivo ex art. 89 del DPR 380/2001 favorevole con prescrizioni rilasciato dal competente Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo, della Regione Lazio con Determinazione n°A 08110 del 06.08.2012;
- il parere preventivo AUSL, rilasciato sul Piano di Recupero, di cui alla nota prot. LT/4796/A0010/2013, in atti di questa Amministrazione Comunale con prot. 9775 del 28.02.2013;

- l'attestazione rilasciata dal Funzionario del III Settore F.F., in atti prot. 20176 del 04.05.2012, circa l'inesistenza del gravame degli usi civici sui terreni inclusi nel perimetro del Piano di Recupero in parola;
- la comunicazione prot. 19799 del 03.05.2012 inoltrata dal Funzionario del III Settore F.F. all'area VIA e VAS della Regione Lazio circa l'insussistenza della procedura VAS, a norma della DGRL 169/2010;

**Dato atto che** relativamente al progetto delle aree pubbliche alla Salita Campo nel Lotto B, in atti al prot. n°15224 del 15/03/2016 e successiva integrazione prot. n°20343 del 14/04/2016, venivano rilasciati i seguenti pareri:

- parere favorevole ex art.146 del Decreto Legislativo 42/'04, rilasciato dagli esperti paesistici nella seduta n°605 del 21/04/2016, relativamente al progetto dei parcheggi a raso nel Lotto B del Piano di Recupero;
- parere favorevole ai sensi del Codice della Strada, in atti al protocollo generale n°47376 del 06/09/2016, a condizione che vengano eseguiti alcuni interventi sul percorso di Salita Campo avente inizio dall'intersezione con via Maresca;

**Dato atto che** successivamente:

- In seguito agli atti di diffida emessi dall'Avv. M.Monica Porzia per tutelare diritti di terzi nell'ambito di Salita Campo, venivano svolti in contraddittorio i sopralluoghi del sette e del quattordici novembre 2016;
- L'avvocato Maria Monica Porzia trasmetteva, unitamente ad atto di diffida, l'atto di compravendita del 24/08/1962 reg. a Formia mod I vol.34 - acquisito al protocollo generale del Comune al n°57845 del 20/10/2016- con cui i diritti edificatori del piano secondo e copertura e del piano terzo dell'immobile che insiste sulla particella 352 venivano acquisiti dai signori Maria Anna Fantasia e Vincenzo Caruso;
- Negli atti su citati si diffidava il Comune a effettuare le opere di demolizione previste nel Piano di Recupero;

**Preso atto che:**

- la superficie totale dell'area alla Salita Campo ceduta al Comune dal signor Erasmo Viola risulta dal piano particellare redatto dalla progettista arch. Arianna Viola per la rettifica della perimetrazione del lotto B, in atti al prot. n°56620 del 08/10/2015, pari a mq 318,48 censita in Catasto al foglio n°36 nelle particelle: part.lla n°28 per una superficie di mq 150, part.lla n°348 per mq 52, part.lla n°349 per mq 39 e part.lla n°352 per mq 31,48 oltre che, in seguito all'adempimento del terzo solvendi causa, parte della particella n°347 -oggi part.lla 3262 - per mq 46;
- gli Standards da soddisfare per realizzare il lotto A, la cui Superficie lorda è pari a mq 446,60, devono essere pari almeno a mq  $446,60 \times 0,80 = \text{mq } 357,28$ , di cui almeno la metà destinata a parcheggi per mq 178,64;
- ai fini della realizzazione degli standard afferenti alla pianificazione il soggetto attuatore signor Erasmo Viola, a seguito dell'intesa ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n°241, propone una superficie da destinare a parcheggi di mq 156 inferiore alla superficie di mq 178,64 chiedendo la monetizzazione per la parte residua di mq 39,32, oltre a cedere una superficie destinata a verde pubblico- da realizzare a cura del Comune- pari a mq 162,48, così come da provvedimenti emessi dall'Amministrazione Comunale;

**Rilevato che:**

- a seguito dei rilievi rappresentati dall'avv. M. Porzia e delle verifiche successivamente effettuate, l'immobile residenziale ed il locale insistenti rispettivamente sulle particelle 352 e 28 sub2 non possono essere demoliti, anche al fine di evitare possibili riflessi di natura statica sulle strutture dei fabbricati adiacenti;
- le condizioni su esposte e lo stato dei luoghi, come rappresentato nella relazione geologica, acquisita al protocollo generale al n°03648 del 23/01/2017, e nel rilievo dello stato di fatto, in atti al protocollo generale n°2845 del 17/01/2017, con individuazione dei manufatti emergenti, dei ruderi e delle relative particelle catastali e subalterni, ostano alla realizzazione del parcheggio previsto dal P.d.R. quale soddisfacimento dello standard di cui all'art.5 del D.M. 1444/'68;
- il progetto definitivo di sistemazione dell'area pubblica alla Salita Campo non risulta, pertanto, attuabile alla luce di quanto sopra rilevato;

**Considerato che** l'Amministrazione Comunale intende riqualificare l'area di Salita Campo intraprendendo attività di restauro e risanamento conservativo delle unità edilizie, acquisite al patrimonio comunale, oltre che delle quinte murarie esistenti che insistono sulle particelle 352 e 28 sub2 al fine di conservare la testimonianza dell'antico tessuto oltre che per rivitalizzare questa parte del borgo con servizi pubblici /attività sociali da allocare nei "contenitori";

**Preso atto che** i suddetti immobili ed aree, già acquisiti al patrimonio comunale, per quanto su esposto possono essere suscettibili di utilizzazione a fini pubblici e a servizio del quartiere;

**Considerato che** ai fini della realizzazione degli standard afferenti alla pianificazione il soggetto attuatore signor Erasmo Viola con nota, acquisita al protocollo generale al n°2845 del 17/01/2017, ha dichiarato la sua disponibilità alla monetizzazione per le aree da destinare a standards;

**Dato atto che** qualora ricorrano, nell'ambito dei Piani di Recupero proposti da privati, le condizioni previste dalla Delibera di Consiglio Comunale n°4 del 30/01/2012 (accertata impossibilità di reperire le aree da destinare a standard ex D.M. 1444/68) è consentito il ricorso alla misura compensativa della monetizzazione con le modalità di cui alle Delibere di Consiglio Comunale n°6 del 14.01.2011 e n°4 del 30/01/2012;

**Dato atto che** il valore unitario delle aree da acquisire al Comune risulta pari ad €/mq 111,30 - valore desunto dalla D.C.C. n°23/2009 per area con simili connotazioni territoriali e capacità edificatoria con riduzione del 15% per edificio a destinazione commerciale - così come stimato negli elaborati approvati con D.G.C. n°257 del 23/07/2013 di approvazione del Piano di Recupero con allegato piano particellare di esproprio e relativa stima, rivalutato con indice ISTAT al mese di gennaio 2017, risulta pari a €.122,66;

**Ritenuto che** il proponente signor Erasmo Viola possa avvalersi, in luogo della mancata cessione di aree idonee da destinare a parcheggi nel Lotto B, del pagamento di un contributo pari a €.21.465,31 così suddiviso:

- a) €.4.376,32 per monetizzazione della superficie di mq 39,32, come stabilito in sede di intesa ex art.11 della Legge 241/1990 di cui alla Determinazione dirigenziale

n°101/RU del 16/10/2015, quale misura compensativa al soddisfacimento dello standard urbanistico minimo afferente la pianificazione;

- b) €17.088,99, calcolato applicando il suddetto valore unitario €/mq 122,66 alla superficie minima residua (data dalla differenza di mq 178,64 - mq 39,32) per standard a parcheggi di mq 139,32;

**Ritenuto, altresì, che**, ai fini della completa definizione del Piano di Recupero, il Lotto B identificato in Catasto al foglio 36 debba essere attuato secondo le seguenti destinazioni:

- particella 352 recupero ad uso residenziale di proprietà pubblica ;
- particella 28 sub2 locale per servizi di quartiere;
- particelle nn°28, 348, 349 e 3262 a verde pubblico attrezzato;

**Dato atto che :**

- trattandosi di area sottoposta alla tutela paesaggistica ex D.M. 17.05.1956, per la definitiva approvazione del piano di recupero in parola, modificato con variante relativa alla monetizzazione degli standard a parcheggio ex art.5 del D.M.1444/'68 nonché alla diversa destinazione d'uso da attribuire al lotto B, occorre acquisire il parere Paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942 la cui competenza, nel caso di specie, è regionale;
- ai fini del rilascio della predetta autorizzazione, occorre un propedeutico atto di Giunta di adozione di variante al Piano di Recupero ai sensi dell'art.1 bis comma 1 della L.R. n°36/1987;

**Visto** il parere favorevole di regolarità tecnica del Dirigente del Dipartimento Riqualficazione Urbana, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 267/2000;

**Visto** il parere favorevole di regolarità contabile del Dirigente del Dipartimento Programmazione Economica e Finanziaria, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n°267;

Con votazione unanime favorevole, palesemente resa per alzata di mano

**DELIBERA**

- a) per le motivazioni citate in premessa ed ivi richiamate integralmente, di prendere atto che il lotto B del Piano di Recupero in località Peschiera Piaia di iniziativa privata non è idoneo ad accogliere i parcheggi ad uso pubblico;
- b) di dare atto dell'impossibilità a realizzare il parcheggio pubblico della superficie di mq 178,64 nell'ambito del lotto B;
- c) di ravvisare il pubblico interesse all'attuazione del Piano di Recupero secondo gli ulteriori indirizzi di cui ai successivi punti;
- d) di stabilire, in riferimento agli accertamenti di cui in premessa, che il P.di R., approvato con Deliberazione di G.C. n°257 del 23/07/2013, relativamente alle aree acquisite al patrimonio comunale per soddisfacimento degli standard ex art.5 del D.M.1444/'68 (Lotto B) si attua secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- verde pubblico attrezzato sulle particelle 28,348, 349 e 3262;
  - servizi pubblici da allocare nel locale, da restaurare per convertirlo a nuovo uso pubblico, part.lla n°28 sub2;
  - residenza di proprietà pubblica nell'unità edilizia particella n°352 sub 1;
- e) di stabilire di avvalersi dell'istituto della monetizzazione, ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n°4 del 30/01/2012, quale misura compensativa della mancata cessione di aree per standard a parcheggio, dando atto che il complessivo importo stimato dall'Ufficio è pari a €21.465,31;
- f) di stabilire, altresì, che il progetto del verde pubblico attrezzato, sull'area identificata in Catasto al foglio 36 particelle nn°28,348, 349 e 3262, e la sua realizzazione sono a cura e spese del soggetto proponente, sulla base di un progetto redatto dallo stesso secondo le indicazioni fornite dal Dipartimento di Riqualficazione urbana ed approvato dal competente organo dell'A.C.;
- g) di dare atto che le su esposte indicazioni devono essere recepite in apposita proposta di variante al Piano di Recupero, come già approvato, corredato da schema di rettifica della convenzione già sottoscritta in data 17/12/2013, opportunamente modificata e/o integrata;
- h) di dare atto che l'importo complessivo pari a €21.465,31 verrà accantonato in apposito capitolo di Bilancio con destinazione aree per standards a parcheggi;
- i) di stabilire che il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere incluse nel Lotto A - Attività Commerciale verrà rilasciato soltanto a seguito del pagamento delle somme di cui al punto precedente oltre all'accertato inizio dei lavori di realizzazione del verde pubblico attrezzato;
- j) di dare atto che la definitiva approvazione della proposta di Piano di Recupero in parola avverrà con le modalità di cui all'art. 1 bis comma 1 della L.R. n°36 del 02/07/1987;
- k) Di demandare al Dipartimento R.U. gli adempimenti in ordine all'acquisizione del parere paesaggistico propedeutico all'approvazione;
- l) di notificare il presente atto al proponente signor Erasmo Viola nonché ai soggetti interessati al provvedimento.

Successivamente,

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

Ravvisata l'urgenza, dettata dalla definizione di iter istruttori in corso;

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

## 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 SINDACO

DOTT. COSMO MITRANO

IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT. LUIGI PILONE

---

---

Pareri favorevoli ai sensi dell'art.49 – 1° comma – del Dec. Lgs. 18/08/2000, n°267

Per la regolarità tecnica  
il Funzionario responsabile

f.to (Arch. Roberto Guratti)

Per la regolarità contabile  
il Funzionario responsabile

f.to (D.ssa Maria Veronica Gallinaro)

---

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che il presente atto:

- ▶ Viene affisso in copia a questo Albo Pretorio, come prescritto dall'art.124, comma 1, del Dec. Lgs. 18/08/2000 n°267, per 15 giorni consecutivi a decorrere dal **10/05/2017**;
- ▶ Non è soggetto a controllo preventivo di legittimità ai sensi della Legge Costituzionale n°3/2001;
- ▶ È esecutivo perché dichiarato immediatamente eseguibile (art. 134 – comma 4 – del Dec. Lgs. 18/08/2000, n°267).

Li **10/05/2017**

---

il Messo Comunale

f.to (Patrizia Pini)

---

il Segretario Generale

f.to (Dott. Luigi Pilone)

---

---

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che il presente atto è divenuto esecutivo il \_\_\_\_\_

- ▶ perché decorso il decimo giorno della sua pubblicazione (art.134 – comma 3 – del Dec. Lgs. 18/08/2000 n°267).

Li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to (Dott. Luigi Pilone)

---

---

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, IN CARTA LIBERA PER USO AMMINISTRATIVO.

Addi \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Luigi Pilone)

# **COMUNE DI GAETA**

Provincia di Latina

## **DELIBERAZIONE DI GIUNTA**

N°106 del 28/04/2017

---

### **OGGETTO**

Opere di Urbanizzazione Primaria da realizzarsi alla Salita Campo nel Lotto B del Piano di Recupero nel centro storico di Porto Salvo approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n°257 del 23/07/2013. Presa d'atto di ulteriori accertamenti - indirizzi.

*L'anno duemiladiciassette, addì 28 del mese di **aprile** in Gaeta e nella sede del Municipio, alle ore 17:45 e seguenti, si è riunita la Giunta Comunale.*

### **Sono intervenuti:**

			presente	assente
<i>Presidente</i>	<i>Cosmo</i>	<i>MITRANO</i>	X	
<i>Assessore (Vice Sindaco)</i>	<i>Luigi</i>	<i>COSCIONE</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Francesca</i>	<i>LUCREZIANO</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Luigi</i>	<i>RIDOLFI</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Iolanda Simona</i>	<i>MOTTOLA</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Pasquale</i>	<i>RANUCCI</i>	X	

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

### **LA GIUNTA**

- **Vista** la proposta di deliberazione in oggetto presentata dall'Assessore Luigi Coscione;

P.P.: 23/CTA

**Richiamato** il Piano Regolatore Generale del Comune, approvato con D.G.R. Lazio n° 1498 del 10.10.1973;

**Richiamato** il titolo IV della Legge 05/08/1978 n° 457 e s.m.i. ad oggetto: *”Norme per l’edilizia Residenziale Pubblica”*, in particolare gli articoli 27, 28 e 30 che definiscono l’individuazione delle Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente, disciplinando il recupero degli immobili attraverso la predisposizione di Piani di Recupero ad iniziativa pubblica e/o privata;

**Richiamato** l’art. 5, comma 13, del Decreto-Legge 13 maggio 2011, n°70 coordinato con la Legge di conversione 12 luglio 2011, n°106, cosiddetto Decreto Sviluppo, con il quale è conferita alla Giunta Comunale la competenza circa l’approvazione dei piani attuativi conformi al P.R.G.;

**Richiamata** l’art.26 della L.R. n°21 del 11.08.2009, come successivamente modificato dalla L.R. n°10 del 10 novembre 2014 avente ad oggetto *“Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi di edilizia residenziale sociale”*;

**Richiamato** l’art. 1bis della L.R. 36/1987, come introdotto e modificato rispettivamente dalla L.R. 21/2009 e dalla L.R. 10/2014, che testualmente recita: *“1. I piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale, anche qualora contengano le modifiche di cui al comma 2 o l’individuazione delle zone di recupero di cui all’articolo 27 della L.457/1978, purchè anch’esse conformi allo strumento urbanistico generale, sono approvati dalla giunta comunale previa adozione, pubblicazione e trasmissione alla Regione dello stesso piano attuativo. La giunta comunale, con deliberazione di approvazione del piano attuativo, autorizza l’acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l’utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizza la stipula della convenzione.”*;

**Richiamate** le delibere di Consiglio Comunale n°39 del 25.02.2000 e n°47 del 12/12/2007, nonché la delibera di Giunta Comunale n°200 del 27.09.2011 e la deliberazione di Giunta Comunale n°114 del 23/04/2015 con le quali veniva individuata quale Zona di Recupero, ai sensi dell’art. 27 della Legge n°457/78, il Centro Storico di Porto Salvo;

**Premesso che:**

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n°54 del 22.03.2012 si prendeva atto del Piano di Recupero presentato con istanza, in atti prot. 7406 del 03.02.2011 e succ.integrazioni, esprimendosi favorevolmente alla sua approvazione previo accertamento di inesistenza di diritti a favore di terzi o pesi e vincoli di ogni natura sull’area destinata a standard ed oggetto di acquisizione gratuita;
- con Deliberazione di G.C. n°257 del 23/07/2013 veniva approvata la proposta di piano di recupero di iniziativa privata con istanza in atti prot. 7406 del 03.02.2011, e successive integrazioni;
- con la succitata deliberazione veniva, altresì, stabilito che il piano di recupero in oggetto si attua attraverso la cessione gratuita all’Amministrazione Comunale dell’area individuata nel Piano di Recupero in parola con il Lotto B - Standard con

l'impegno del titolare dell'istanza sig. Erasmo Viola ad accollarsi i costi per le procedure ablativo relative ai lotti di proprietà di terzi pari a € 17.362,80, nonché a realizzare le opere di urbanizzazione primaria relative al parcheggio previsto nel Lotto B;

- con la convenzione stipulata il 17/12/2013 presso lo studio del notaio Scalabrini in Gaeta, rep.n°1256 racc.n°979 registrato all'Agenzia delle Entrate a Formia il 31/12/2013 al n°4378 s.1T, il proponente si impegnava a cedere gratuitamente al Comune un' area, a progettare e a realizzare parcheggi, marciapiedi, percorsi pedonali e illuminazione;
- il TAR Lazio sezione distaccata di Latina pronunciava il decreto decisorio n°00623/2015 Reg. Prov.Pres.n°00077/2014 reg. ric. di perenzione del ricorso numero del Registro Generale 77 del 2014 proposto da Aldo e Nadia Troiano, proprietari dell'area e dell'immobile identificato in Catasto al foglio36 particella 347, contro il Comune di Gaeta;
- con l' intesa ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n°241, sottoscritta in data 06/10/2015, i signori Troiano si obbligavano a cedere al Comune parte della particella 347 foglio 36 per una superficie pari a mq 46 ai fini del soddisfacimento degli standard del Piano di Recupero approvato con Deliberazione di G.C. 257 del 23/07/2013, a condizione che la perimetrazione del piano di recupero escluda la rimanente parte della particella n° 347 foglio 36 del NCEU;
- Con Determinazione dirigenziale n°101/RU del 16/10/2015 venivano tra l'altro approvati gli elaborati, acquisiti al protocollo generale del comune al n°56620 del 08/10/2015, inerenti la rettifica del piano di recupero, previo atto di indirizzo della Giunta Comunale , giusta Deliberazione n°247 del 24/09/2015;
- in data 21/07/2016 presso lo studio notarile Scalabrini in Gaeta veniva stipulato l'atto di "Compravendita con adempimento del terzo *solvendi causa*" , repertorio n°2473 raccolta n°1957 registrato all'Agenzia delle Entrate di Formia il 26/07/2016 al n°309 s.1T, con cui il Comune di Gaeta acquista il diritto di piena ed esclusiva proprietà della particella n°3262 (parte della ex 347) per mq 46 del foglio 36 del Catasto Fabbricati. a seguito di richiesta di approfondimenti ed integrazioni, in atti al prot.n°13316 del 07/03/2016, il progettista trasmetteva nuovi documenti di progetto acquisiti al protocollo generale del Comune al n°15224 del 15/03/2016, prot.n°20343 del14/04/2016, prot.n°29238 del 31/05/2016;

**Dato atto che per il Piano di Recupero in oggetto venivano rilasciati i seguenti pareri e /o autorizzazioni:**

- parere paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942 favorevole con prescrizioni rilasciato dal competente Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e urbanistica, Area 5 Urbanistica e Copianificazione Comunale Provv. LT-FR-RI-VT con atto prot. 204623/2012 del 26.11.2012;
- il parere preventivo ex art. 89 del DPR 380/2001 favorevole con prescrizioni rilasciato dal competente Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo, della Regione Lazio con Determinazione n°A 08110 del 06.08.2012;
- il parere preventivo AUSL, rilasciato sul Piano di Recupero, di cui alla nota prot. LT/4796/A0010/2013, in atti di questa Amministrazione Comunale con prot. 9775 del 28.02.2013;

- l'attestazione rilasciata dal Funzionario del III Settore F.F., in atti prot. 20176 del 04.05.2012, circa l'inesistenza del gravame degli usi civici sui terreni inclusi nel perimetro del Piano di Recupero in parola;
- la comunicazione prot. 19799 del 03.05.2012 inoltrata dal Funzionario del III Settore F.F. all'area VIA e VAS della Regione Lazio circa l'insussistenza della procedura VAS, a norma della DGRL 169/2010;

**Dato atto che** relativamente al progetto delle aree pubbliche alla Salita Campo nel Lotto B, in atti al prot. n°15224 del 15/03/2016 e successiva integrazione prot. n°20343 del 14/04/2016, venivano rilasciati i seguenti pareri:

- parere favorevole ex art.146 del Decreto Legislativo 42/'04, rilasciato dagli esperti paesistici nella seduta n°605 del 21/04/2016, relativamente al progetto dei parcheggi a raso nel Lotto B del Piano di Recupero;
- parere favorevole ai sensi del Codice della Strada, in atti al protocollo generale n°47376 del 06/09/2016, a condizione che vengano eseguiti alcuni interventi sul percorso di Salita Campo avente inizio dall'intersezione con via Maresca;

**Dato atto che** successivamente:

- In seguito agli atti di diffida emessi dall'Avv. M.Monica Porzia per tutelare diritti di terzi nell'ambito di Salita Campo, venivano svolti in contraddittorio i sopralluoghi del sette e del quattordici novembre 2016;
- L'avvocato Maria Monica Porzia trasmetteva, unitamente ad atto di diffida, l'atto di compravendita del 24/08/1962 reg. a Formia mod I vol.34 - acquisito al protocollo generale del Comune al n°57845 del 20/10/2016- con cui i diritti edificatori del piano secondo e copertura e del piano terzo dell'immobile che insiste sulla particella 352 venivano acquisiti dai signori Maria Anna Fantasia e Vincenzo Caruso;
- Negli atti su citati si diffidava il Comune a effettuare le opere di demolizione previste nel Piano di Recupero;

**Preso atto che:**

- la superficie totale dell'area alla Salita Campo ceduta al Comune dal signor Erasmo Viola risulta dal piano particellare redatto dalla progettista arch. Arianna Viola per la rettifica della perimetrazione del lotto B, in atti al prot. n°56620 del 08/10/2015, pari a mq 318,48 censita in Catasto al foglio n°36 nelle particelle: part.lla n°28 per una superficie di mq 150, part.lla n°348 per mq 52, part.lla n°349 per mq 39 e part.lla n°352 per mq 31,48 oltre che, in seguito all'adempimento del terzo solvendi causa, parte della particella n°347 -oggi part.lla 3262 - per mq 46;
- gli Standards da soddisfare per realizzare il lotto A, la cui Superficie lorda è pari a mq 446,60, devono essere pari almeno a mq  $446,60 \times 0,80 = \text{mq } 357,28$ , di cui almeno la metà destinata a parcheggi per mq 178,64;
- ai fini della realizzazione degli standard afferenti alla pianificazione il soggetto attuatore signor Erasmo Viola, a seguito dell'intesa ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n°241, propone una superficie da destinare a parcheggi di mq 156 inferiore alla superficie di mq 178,64 chiedendo la monetizzazione per la parte residua di mq 39,32, oltre a cedere una superficie destinata a verde pubblico- da realizzare a cura del Comune- pari a mq 162,48, così come da provvedimenti emessi dall'Amministrazione Comunale;

**Rilevato che:**

- a seguito dei rilievi rappresentati dall'avv. M. Porzia e delle verifiche successivamente effettuate, l'immobile residenziale ed il locale insistenti rispettivamente sulle particelle 352 e 28 sub2 non possono essere demoliti, anche al fine di evitare possibili riflessi di natura statica sulle strutture dei fabbricati adiacenti;
- le condizioni su esposte e lo stato dei luoghi, come rappresentato nella relazione geologica, acquisita al protocollo generale al n°03648 del 23/01/2017, e nel rilievo dello stato di fatto, in atti al protocollo generale n°2845 del 17/01/2017, con individuazione dei manufatti emergenti, dei ruderi e delle relative particelle catastali e subalterni, ostano alla realizzazione del parcheggio previsto dal P.d.R. quale soddisfacimento dello standard di cui all'art.5 del D.M. 1444/'68;
- il progetto definitivo di sistemazione dell'area pubblica alla Salita Campo non risulta, pertanto, attuabile alla luce di quanto sopra rilevato;

**Considerato che** l'Amministrazione Comunale intende riqualificare l'area di Salita Campo intraprendendo attività di restauro e risanamento conservativo delle unità edilizie, acquisite al patrimonio comunale, oltre che delle quinte murarie esistenti che insistono sulle particelle 352 e 28 sub2 al fine di conservare la testimonianza dell'antico tessuto oltre che per rivitalizzare questa parte del borgo con servizi pubblici /attività sociali da allocare nei "contenitori";

**Preso atto che** i suddetti immobili ed aree, già acquisiti al patrimonio comunale, per quanto su esposto possono essere suscettibili di utilizzazione a fini pubblici e a servizio del quartiere;

**Considerato che** ai fini della realizzazione degli standard afferenti alla pianificazione il soggetto attuatore signor Erasmo Viola con nota, acquisita al protocollo generale al n°2845 del 17/01/2017, ha dichiarato la sua disponibilità alla monetizzazione per le aree da destinare a standards;

**Dato atto che** qualora ricorrano, nell'ambito dei Piani di Recupero proposti da privati, le condizioni previste dalla Delibera di Consiglio Comunale n°4 del 30/01/2012 (accertata impossibilità di reperire le aree da destinare a standard ex D.M. 1444/68) è consentito il ricorso alla misura compensativa della monetizzazione con le modalità di cui alle Delibere di Consiglio Comunale n°6 del 14.01.2011 e n°4 del 30/01/2012;

**Dato atto che** il valore unitario delle aree da acquisire al Comune risulta pari ad €/mq 111,30 - valore desunto dalla D.C.C. n°23/2009 per area con simili connotazioni territoriali e capacità edificatoria con riduzione del 15% per edificio a destinazione commerciale - così come stimato negli elaborati approvati con D.G.C. n°257 del 23/07/2013 di approvazione del Piano di Recupero con allegato piano particellare di esproprio e relativa stima, rivalutato con indice ISTAT al mese di gennaio 2017, risulta pari a €.122,66;

**Ritenuto che** il proponente signor Erasmo Viola possa avvalersi, in luogo della mancata cessione di aree idonee da destinare a parcheggi nel Lotto B, del pagamento di un contributo pari a €.21.465,31 così suddiviso:

- a) €.4.376,32 per monetizzazione della superficie di mq 39,32, come stabilito in sede di intesa ex art.11 della Legge 241/1990 di cui alla Determinazione dirigenziale

n°101/RU del 16/10/2015, quale misura compensativa al soddisfacimento dello standard urbanistico minimo afferente la pianificazione;

- b) €17.088,99, calcolato applicando il suddetto valore unitario €/mq 122,66 alla superficie minima residua (data dalla differenza di mq 178,64 - mq 39,32) per standard a parcheggi di mq 139,32;

**Ritenuto, altresì, che**, ai fini della completa definizione del Piano di Recupero, il Lotto B identificato in Catasto al foglio 36 debba essere attuato secondo le seguenti destinazioni:

- particella 352 recupero ad uso residenziale di proprietà pubblica ;
- particella 28 sub2 locale per servizi di quartiere;
- particelle nn°28, 348, 349 e 3262 a verde pubblico attrezzato;

**Dato atto che :**

- trattandosi di area sottoposta alla tutela paesaggistica ex D.M. 17.05.1956, per la definitiva approvazione del piano di recupero in parola, modificato con variante relativa alla monetizzazione degli standard a parcheggio ex art.5 del D.M.1444/'68 nonché alla diversa destinazione d'uso da attribuire al lotto B, occorre acquisire il parere Paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942 la cui competenza, nel caso di specie, è regionale;
- ai fini del rilascio della predetta autorizzazione, occorre un propedeutico atto di Giunta di adozione di variante al Piano di Recupero ai sensi dell'art.1 bis comma 1 della L.R. n°36/1987;

**Visto** il parere favorevole di regolarità tecnica del Dirigente del Dipartimento Riqualficazione Urbana, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 267/2000;

**Visto** il parere favorevole di regolarità contabile del Dirigente del Dipartimento Programmazione Economica e Finanziaria, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n°267;

Con votazione unanime favorevole, palesemente resa per alzata di mano

**D E L I B E R A**

- a) per le motivazioni citate in premessa ed ivi richiamate integralmente, di prendere atto che il lotto B del Piano di Recupero in località Peschiera Piaia di iniziativa privata non è idoneo ad accogliere i parcheggi ad uso pubblico;
- b) di dare atto dell'impossibilità a realizzare il parcheggio pubblico della superficie di mq 178,64 nell'ambito del lotto B;
- c) di ravvisare il pubblico interesse all'attuazione del Piano di Recupero secondo gli ulteriori indirizzi di cui ai successivi punti;
- d) di stabilire, in riferimento agli accertamenti di cui in premessa, che il P.di R., approvato con Deliberazione di G.C. n°257 del 23/07/2013, relativamente alle aree acquisite al patrimonio comunale per soddisfacimento degli standard ex art.5 del D.M.1444/'68 (Lotto B) si attua secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- verde pubblico attrezzato sulle particelle 28,348, 349 e 3262;
  - servizi pubblici da allocare nel locale, da restaurare per convertirlo a nuovo uso pubblico, part.lla n°28 sub2;
  - residenza di proprietà pubblica nell'unità edilizia particella n°352 sub 1;
- e) di stabilire di avvalersi dell'istituto della monetizzazione, ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n°4 del 30/01/2012, quale misura compensativa della mancata cessione di aree per standard a parcheggio, dando atto che il complessivo importo stimato dall'Ufficio è pari a €21.465,31;
- f) di stabilire, altresì, che il progetto del verde pubblico attrezzato, sull'area identificata in Catasto al foglio 36 particelle nn°28,348, 349 e 3262, e la sua realizzazione sono a cura e spese del soggetto proponente, sulla base di un progetto redatto dallo stesso secondo le indicazioni fornite dal Dipartimento di Riquilificazione urbana ed approvato dal competente organo dell'A.C.;
- g) di dare atto che le su esposte indicazioni devono essere recepite in apposita proposta di variante al Piano di Recupero, come già approvato, corredato da schema di rettifica della convenzione già sottoscritta in data 17/12/2013, opportunamente modificata e/o integrata;
- h) di dare atto che l'importo complessivo pari a €21.465,31 verrà accantonato in apposito capitolo di Bilancio con destinazione aree per standards a parcheggi;
- i) di stabilire che il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere incluse nel Lotto A - Attività Commerciale verrà rilasciato soltanto a seguito del pagamento delle somme di cui al punto precedente oltre all'accertato inizio dei lavori di realizzazione del verde pubblico attrezzato;
- j) di dare atto che la definitiva approvazione della proposta di Piano di Recupero in parola avverrà con le modalità di cui all'art. 1 bis comma 1 della L.R. n°36 del 02/07/1987;
- k) Di demandare al Dipartimento R.U. gli adempimenti in ordine all'acquisizione del parere paesaggistico propedeutico all'approvazione;
- l) di notificare il presente atto al proponente signor Erasmo Viola nonché ai soggetti interessati al provvedimento.

Successivamente,

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

Ravvisata l'urgenza, dettata dalla definizione di iter istruttori in corso;

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

## 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 SINDACO

DOTT. COSMO MITRANO

IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT. LUIGI PILONE

---

---

Pareri favorevoli ai sensi dell'art.49 – 1° comma – del Dec. Lgs. 18/08/2000, n°267

Per la regolarità tecnica  
il Funzionario responsabile

f.to (Arch. Roberto Guratti)

Per la regolarità contabile  
il Funzionario responsabile

f.to (D.ssa Maria Veronica Gallinaro)

---

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che il presente atto:

- ▶ Viene affisso in copia a questo Albo Pretorio, come prescritto dall'art.124, comma 1, del Dec. Lgs. 18/08/2000 n°267, per 15 giorni consecutivi a decorrere dal **10/05/2017**;
- ▶ Non è soggetto a controllo preventivo di legittimità ai sensi della Legge Costituzionale n°3/2001;
- ▶ È esecutivo perché dichiarato immediatamente eseguibile (art. 134 – comma 4 – del Dec. Lgs. 18/08/2000, n°267).

Li **10/05/2017**

---

il Messo Comunale

f.to (Patrizia Pini)

---

il Segretario Generale

f.to (Dott. Luigi Pilone)

---

---

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che il presente atto è divenuto esecutivo il \_\_\_\_\_

- ▶ perché decorso il decimo giorno della sua pubblicazione (art.134 – comma 3 – del Dec. Lgs. 18/08/2000 n°267).

Li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to (Dott. Luigi Pilone)

---

---

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, IN CARTA LIBERA PER USO AMMINISTRATIVO.

Addi \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Luigi Pilone)

# **COMUNE DI GAETA**

Provincia di Latina

## **DELIBERAZIONE DI GIUNTA**

N°106 del 28/04/2017

---

### **OGGETTO**

Opere di Urbanizzazione Primaria da realizzarsi alla Salita Campo nel Lotto B del Piano di Recupero nel centro storico di Porto Salvo approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n°257 del 23/07/2013. Presa d'atto di ulteriori accertamenti - indirizzi.

*L'anno duemiladiciassette, addì 28 del mese di **aprile** in Gaeta e nella sede del Municipio, alle ore 17:45 e seguenti, si è riunita la Giunta Comunale.*

### **Sono intervenuti:**

			presente	assente
<i>Presidente</i>	<i>Cosmo</i>	<i>MITRANO</i>	X	
<i>Assessore (Vice Sindaco)</i>	<i>Luigi</i>	<i>COSCIONE</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Francesca</i>	<i>LUCREZIANO</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Luigi</i>	<i>RIDOLFI</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Iolanda Simona</i>	<i>MOTTOLA</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Pasquale</i>	<i>RANUCCI</i>	X	

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

### **LA GIUNTA**

- *Vista la proposta di deliberazione in oggetto presentata dall'Assessore Luigi Coscione;*

*P.P.: 23/CTA*

**Richiamato** il Piano Regolatore Generale del Comune, approvato con D.G.R. Lazio n° 1498 del 10.10.1973;

**Richiamato** il titolo IV della Legge 05/08/1978 n° 457 e s.m.i. ad oggetto: *”Norme per l’edilizia Residenziale Pubblica”*, in particolare gli articoli 27, 28 e 30 che definiscono l’individuazione delle Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente, disciplinando il recupero degli immobili attraverso la predisposizione di Piani di Recupero ad iniziativa pubblica e/o privata;

**Richiamato** l’art. 5, comma 13, del Decreto-Legge 13 maggio 2011, n°70 coordinato con la Legge di conversione 12 luglio 2011, n°106, cosiddetto Decreto Sviluppo, con il quale è conferita alla Giunta Comunale la competenza circa l’approvazione dei piani attuativi conformi al P.R.G.;

**Richiamata** l’art.26 della L.R. n°21 del 11.08.2009, come successivamente modificato dalla L.R. n°10 del 10 novembre 2014 avente ad oggetto *“Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi di edilizia residenziale sociale”*;

**Richiamato** l’art. 1bis della L.R. 36/1987, come introdotto e modificato rispettivamente dalla L.R. 21/2009 e dalla L.R. 10/2014, che testualmente recita: *“1. I piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale, anche qualora contengano le modifiche di cui al comma 2 o l’individuazione delle zone di recupero di cui all’articolo 27 della L.457/1978, purchè anch’esse conformi allo strumento urbanistico generale, sono approvati dalla giunta comunale previa adozione, pubblicazione e trasmissione alla Regione dello stesso piano attuativo. La giunta comunale, con deliberazione di approvazione del piano attuativo, autorizza l’acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l’utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizza la stipula della convenzione.”*;

**Richiamate** le delibere di Consiglio Comunale n°39 del 25.02.2000 e n°47 del 12/12/2007, nonché la delibera di Giunta Comunale n°200 del 27.09.2011 e la deliberazione di Giunta Comunale n°114 del 23/04/2015 con le quali veniva individuata quale Zona di Recupero, ai sensi dell’art. 27 della Legge n°457/78, il Centro Storico di Porto Salvo;

**Premesso che:**

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n°54 del 22.03.2012 si prendeva atto del Piano di Recupero presentato con istanza, in atti prot. 7406 del 03.02.2011 e succ.integrazioni, esprimendosi favorevolmente alla sua approvazione previo accertamento di inesistenza di diritti a favore di terzi o pesi e vincoli di ogni natura sull’area destinata a standard ed oggetto di acquisizione gratuita;
- con Deliberazione di G.C. n°257 del 23/07/2013 veniva approvata la proposta di piano di recupero di iniziativa privata con istanza in atti prot. 7406 del 03.02.2011, e successive integrazioni;
- con la succitata deliberazione veniva, altresì, stabilito che il piano di recupero in oggetto si attua attraverso la cessione gratuita all’Amministrazione Comunale dell’area individuata nel Piano di Recupero in parola con il Lotto B - Standard con

l'impegno del titolare dell'istanza sig. Erasmo Viola ad accollarsi i costi per le procedure ablativo relative ai lotti di proprietà di terzi pari a € 17.362,80, nonché a realizzare le opere di urbanizzazione primaria relative al parcheggio previsto nel Lotto B;

- con la convenzione stipulata il 17/12/2013 presso lo studio del notaio Scalabrini in Gaeta, rep.n°1256 racc.n°979 registrato all'Agenzia delle Entrate a Formia il 31/12/2013 al n°4378 s.1T, il proponente si impegnava a cedere gratuitamente al Comune un' area, a progettare e a realizzare parcheggi, marciapiedi, percorsi pedonali e illuminazione;
- il TAR Lazio sezione distaccata di Latina pronunciava il decreto decisorio n°00623/2015 Reg. Prov.Pres.n°00077/2014 reg. ric. di perenzione del ricorso numero del Registro Generale 77 del 2014 proposto da Aldo e Nadia Troiano, proprietari dell'area e dell'immobile identificato in Catasto al foglio36 particella 347, contro il Comune di Gaeta;
- con l' intesa ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n°241, sottoscritta in data 06/10/2015, i signori Troiano si obbligavano a cedere al Comune parte della particella 347 foglio 36 per una superficie pari a mq 46 ai fini del soddisfacimento degli standard del Piano di Recupero approvato con Deliberazione di G.C. 257 del 23/07/2013, a condizione che la perimetrazione del piano di recupero escluda la rimanente parte della particella n° 347 foglio 36 del NCEU;
- Con Determinazione dirigenziale n°101/RU del 16/10/2015 venivano tra l'altro approvati gli elaborati, acquisiti al protocollo generale del comune al n°56620 del 08/10/2015, inerenti la rettifica del piano di recupero, previo atto di indirizzo della Giunta Comunale , giusta Deliberazione n°247 del 24/09/2015;
- in data 21/07/2016 presso lo studio notarile Scalabrini in Gaeta veniva stipulato l'atto di "Compravendita con adempimento del terzo *solvendi causa*" , repertorio n°2473 raccolta n°1957 registrato all'Agenzia delle Entrate di Formia il 26/07/2016 al n°309 s.1T, con cui il Comune di Gaeta acquista il diritto di piena ed esclusiva proprietà della particella n°3262 (parte della ex 347) per mq 46 del foglio 36 del Catasto Fabbricati. a seguito di richiesta di approfondimenti ed integrazioni, in atti al prot.n°13316 del 07/03/2016, il progettista trasmetteva nuovi documenti di progetto acquisiti al protocollo generale del Comune al n°15224 del 15/03/2016, prot.n°20343 del14/04/2016, prot.n°29238 del 31/05/2016;

**Dato atto che per il Piano di Recupero in oggetto venivano rilasciati i seguenti pareri e /o autorizzazioni:**

- parere paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942 favorevole con prescrizioni rilasciato dal competente Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e urbanistica, Area 5 Urbanistica e Copianificazione Comunale Provv. LT-FR-RI-VT con atto prot. 204623/2012 del 26.11.2012;
- il parere preventivo ex art. 89 del DPR 380/2001 favorevole con prescrizioni rilasciato dal competente Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo, della Regione Lazio con Determinazione n°A 08110 del 06.08.2012;
- il parere preventivo AUSL, rilasciato sul Piano di Recupero, di cui alla nota prot. LT/4796/A0010/2013, in atti di questa Amministrazione Comunale con prot. 9775 del 28.02.2013;

- l'attestazione rilasciata dal Funzionario del III Settore F.F., in atti prot. 20176 del 04.05.2012, circa l'inesistenza del gravame degli usi civici sui terreni inclusi nel perimetro del Piano di Recupero in parola;
- la comunicazione prot. 19799 del 03.05.2012 inoltrata dal Funzionario del III Settore F.F. all'area VIA e VAS della Regione Lazio circa l'insussistenza della procedura VAS, a norma della DGRL 169/2010;

**Dato atto che** relativamente al progetto delle aree pubbliche alla Salita Campo nel Lotto B, in atti al prot. n°15224 del 15/03/2016 e successiva integrazione prot. n°20343 del 14/04/2016, venivano rilasciati i seguenti pareri:

- parere favorevole ex art.146 del Decreto Legislativo 42/'04, rilasciato dagli esperti paesistici nella seduta n°605 del 21/04/2016, relativamente al progetto dei parcheggi a raso nel Lotto B del Piano di Recupero;
- parere favorevole ai sensi del Codice della Strada, in atti al protocollo generale n°47376 del 06/09/2016, a condizione che vengano eseguiti alcuni interventi sul percorso di Salita Campo avente inizio dall'intersezione con via Maresca;

**Dato atto che** successivamente:

- In seguito agli atti di diffida emessi dall'Avv. M.Monica Porzia per tutelare diritti di terzi nell'ambito di Salita Campo, venivano svolti in contraddittorio i sopralluoghi del sette e del quattordici novembre 2016;
- L'avvocato Maria Monica Porzia trasmetteva, unitamente ad atto di diffida, l'atto di compravendita del 24/08/1962 reg. a Formia mod I vol.34 - acquisito al protocollo generale del Comune al n°57845 del 20/10/2016- con cui i diritti edificatori del piano secondo e copertura e del piano terzo dell'immobile che insiste sulla particella 352 venivano acquisiti dai signori Maria Anna Fantasia e Vincenzo Caruso;
- Negli atti su citati si diffidava il Comune a effettuare le opere di demolizione previste nel Piano di Recupero;

**Preso atto che:**

- la superficie totale dell'area alla Salita Campo ceduta al Comune dal signor Erasmo Viola risulta dal piano particellare redatto dalla progettista arch. Arianna Viola per la rettifica della perimetrazione del lotto B, in atti al prot. n°56620 del 08/10/2015, pari a mq 318,48 censita in Catasto al foglio n°36 nelle particelle: part.lla n°28 per una superficie di mq 150, part.lla n°348 per mq 52, part.lla n°349 per mq 39 e part.lla n°352 per mq 31,48 oltre che, in seguito all'adempimento del terzo solvendi causa, parte della particella n°347 -oggi part.lla 3262 - per mq 46;
- gli Standards da soddisfare per realizzare il lotto A, la cui Superficie lorda è pari a mq 446,60, devono essere pari almeno a mq  $446,60 \times 0,80 =$  mq 357,28, di cui almeno la metà destinata a parcheggi per mq 178,64;
- ai fini della realizzazione degli standard afferenti alla pianificazione il soggetto attuatore signor Erasmo Viola, a seguito dell'intesa ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n°241, propone una superficie da destinare a parcheggi di mq 156 inferiore alla superficie di mq 178,64 chiedendo la monetizzazione per la parte residua di mq 39,32, oltre a cedere una superficie destinata a verde pubblico- da realizzare a cura del Comune- pari a mq 162,48, così come da provvedimenti emessi dall'Amministrazione Comunale;

**Rilevato che:**

- a seguito dei rilievi rappresentati dall'avv. M. Porzia e delle verifiche successivamente effettuate, l'immobile residenziale ed il locale insistenti rispettivamente sulle particelle 352 e 28 sub2 non possono essere demoliti, anche al fine di evitare possibili riflessi di natura statica sulle strutture dei fabbricati adiacenti;
- le condizioni su esposte e lo stato dei luoghi, come rappresentato nella relazione geologica, acquisita al protocollo generale al n°03648 del 23/01/2017, e nel rilievo dello stato di fatto, in atti al protocollo generale n°2845 del 17/01/2017, con individuazione dei manufatti emergenti, dei ruderi e delle relative particelle catastali e subalterni, ostano alla realizzazione del parcheggio previsto dal P.d.R. quale soddisfacimento dello standard di cui all'art.5 del D.M. 1444/'68;
- il progetto definitivo di sistemazione dell'area pubblica alla Salita Campo non risulta, pertanto, attuabile alla luce di quanto sopra rilevato;

**Considerato che** l'Amministrazione Comunale intende riqualificare l'area di Salita Campo intraprendendo attività di restauro e risanamento conservativo delle unità edilizie, acquisite al patrimonio comunale, oltre che delle quinte murarie esistenti che insistono sulle particelle 352 e 28 sub2 al fine di conservare la testimonianza dell'antico tessuto oltre che per rivitalizzare questa parte del borgo con servizi pubblici /attività sociali da allocare nei "contenitori";

**Preso atto che** i suddetti immobili ed aree, già acquisiti al patrimonio comunale, per quanto su esposto possono essere suscettibili di utilizzazione a fini pubblici e a servizio del quartiere;

**Considerato che** ai fini della realizzazione degli standard afferenti alla pianificazione il soggetto attuatore signor Erasmo Viola con nota, acquisita al protocollo generale al n°2845 del 17/01/2017, ha dichiarato la sua disponibilità alla monetizzazione per le aree da destinare a standards;

**Dato atto che** qualora ricorrano, nell'ambito dei Piani di Recupero proposti da privati, le condizioni previste dalla Delibera di Consiglio Comunale n°4 del 30/01/2012 (accertata impossibilità di reperire le aree da destinare a standard ex D.M. 1444/68) è consentito il ricorso alla misura compensativa della monetizzazione con le modalità di cui alle Delibere di Consiglio Comunale n°6 del 14.01.2011 e n°4 del 30/01/2012;

**Dato atto che** il valore unitario delle aree da acquisire al Comune risulta pari ad €/mq 111,30 - valore desunto dalla D.C.C. n°23/2009 per area con simili connotazioni territoriali e capacità edificatoria con riduzione del 15% per edificio a destinazione commerciale - così come stimato negli elaborati approvati con D.G.C. n°257 del 23/07/2013 di approvazione del Piano di Recupero con allegato piano particellare di esproprio e relativa stima, rivalutato con indice ISTAT al mese di gennaio 2017, risulta pari a €.122,66;

**Ritenuto che** il proponente signor Erasmo Viola possa avvalersi, in luogo della mancata cessione di aree idonee da destinare a parcheggi nel Lotto B, del pagamento di un contributo pari a €.21.465,31 così suddiviso:

- a) €.4.376,32 per monetizzazione della superficie di mq 39,32, come stabilito in sede di intesa ex art.11 della Legge 241/1990 di cui alla Determinazione dirigenziale

n°101/RU del 16/10/2015, quale misura compensativa al soddisfacimento dello standard urbanistico minimo afferente la pianificazione;

- b) €.17.088,99, calcolato applicando il suddetto valore unitario €/mq 122,66 alla superficie minima residua (data dalla differenza di mq 178,64 - mq 39,32) per standard a parcheggi di mq 139,32;

**Ritenuto, altresì, che**, ai fini della completa definizione del Piano di Recupero, il Lotto B identificato in Catasto al foglio 36 debba essere attuato secondo le seguenti destinazioni:

- particella 352 recupero ad uso residenziale di proprietà pubblica ;
- particella 28 sub2 locale per servizi di quartiere;
- particelle nn°28, 348, 349 e 3262 a verde pubblico attrezzato;

**Dato atto che :**

- trattandosi di area sottoposta alla tutela paesaggistica ex D.M. 17.05.1956, per la definitiva approvazione del piano di recupero in parola, modificato con variante relativa alla monetizzazione degli standard a parcheggio ex art.5 del D.M.1444/'68 nonché alla diversa destinazione d'uso da attribuire al lotto B, occorre acquisire il parere Paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942 la cui competenza, nel caso di specie, è regionale;
- ai fini del rilascio della predetta autorizzazione, occorre un propedeutico atto di Giunta di adozione di variante al Piano di Recupero ai sensi dell'art.1 bis comma 1 della L.R. n°36/1987;

**Visto** il parere favorevole di regolarità tecnica del Dirigente del Dipartimento Riqualficazione Urbana, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 267/2000;

**Visto** il parere favorevole di regolarità contabile del Dirigente del Dipartimento Programmazione Economica e Finanziaria, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n°267;

Con votazione unanime favorevole, palesemente resa per alzata di mano

**DELIBERA**

- a) per le motivazioni citate in premessa ed ivi richiamate integralmente, di prendere atto che il lotto B del Piano di Recupero in località Peschiera Piaia di iniziativa privata non è idoneo ad accogliere i parcheggi ad uso pubblico;
- b) di dare atto dell'impossibilità a realizzare il parcheggio pubblico della superficie di mq 178,64 nell'ambito del lotto B;
- c) di ravvisare il pubblico interesse all'attuazione del Piano di Recupero secondo gli ulteriori indirizzi di cui ai successivi punti;
- d) di stabilire, in riferimento agli accertamenti di cui in premessa, che il P.di R., approvato con Deliberazione di G.C. n°257 del 23/07/2013, relativamente alle aree acquisite al patrimonio comunale per soddisfacimento degli standard ex art.5 del D.M.1444/'68 (Lotto B) si attua secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- verde pubblico attrezzato sulle particelle 28,348, 349 e 3262;
  - servizi pubblici da allocare nel locale, da restaurare per convertirlo a nuovo uso pubblico, part.lla n°28 sub2;
  - residenza di proprietà pubblica nell'unità edilizia particella n°352 sub 1;
- e) di stabilire di avvalersi dell'istituto della monetizzazione, ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n°4 del 30/01/2012, quale misura compensativa della mancata cessione di aree per standard a parcheggio, dando atto che il complessivo importo stimato dall'Ufficio è pari a €21.465,31;
- f) di stabilire, altresì, che il progetto del verde pubblico attrezzato, sull'area identificata in Catasto al foglio 36 particelle nn°28,348, 349 e 3262, e la sua realizzazione sono a cura e spese del soggetto proponente, sulla base di un progetto redatto dallo stesso secondo le indicazioni fornite dal Dipartimento di Riquilificazione urbana ed approvato dal competente organo dell'A.C.;
- g) di dare atto che le su esposte indicazioni devono essere recepite in apposita proposta di variante al Piano di Recupero, come già approvato, corredato da schema di rettifica della convenzione già sottoscritta in data 17/12/2013, opportunamente modificata e/o integrata;
- h) di dare atto che l'importo complessivo pari a €21.465,31 verrà accantonato in apposito capitolo di Bilancio con destinazione aree per standards a parcheggi;
- i) di stabilire che il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere incluse nel Lotto A - Attività Commerciale verrà rilasciato soltanto a seguito del pagamento delle somme di cui al punto precedente oltre all'accertato inizio dei lavori di realizzazione del verde pubblico attrezzato;
- j) di dare atto che la definitiva approvazione della proposta di Piano di Recupero in parola avverrà con le modalità di cui all'art. 1 bis comma 1 della L.R. n°36 del 02/07/1987;
- k) Di demandare al Dipartimento R.U. gli adempimenti in ordine all'acquisizione del parere paesaggistico propedeutico all'approvazione;
- l) di notificare il presente atto al proponente signor Erasmo Viola nonché ai soggetti interessati al provvedimento.

Successivamente,

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

Ravvisata l'urgenza, dettata dalla definizione di iter istruttori in corso;

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

## 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 SINDACO

DOTT. COSMO MITRANO

IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT. LUIGI PILONE

---

---

Pareri favorevoli ai sensi dell'art.49 – 1° comma – del Dec. Lgs. 18/08/2000, n°267

Per la regolarità tecnica  
il Funzionario responsabile

f.to (Arch. Roberto Guratti)

Per la regolarità contabile  
il Funzionario responsabile

f.to (D.ssa Maria Veronica Gallinaro)

---

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che il presente atto:

- ▶ Viene affisso in copia a questo Albo Pretorio, come prescritto dall'art.124, comma 1, del Dec. Lgs. 18/08/2000 n°267, per 15 giorni consecutivi a decorrere dal **10/05/2017**;
- ▶ Non è soggetto a controllo preventivo di legittimità ai sensi della Legge Costituzionale n°3/2001;
- ▶ È esecutivo perché dichiarato immediatamente eseguibile (art. 134 – comma 4 – del Dec. Lgs. 18/08/2000, n°267).

Li **10/05/2017**

---

il Messo Comunale

f.to (Patrizia Pini)

---

il Segretario Generale

f.to (Dott. Luigi Pilone)

---

---

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che il presente atto è divenuto esecutivo il \_\_\_\_\_

- ▶ perché decorso il decimo giorno della sua pubblicazione (art.134 – comma 3 – del Dec. Lgs. 18/08/2000 n°267).

Li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to (Dott. Luigi Pilone)

---

---

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, IN CARTA LIBERA PER USO AMMINISTRATIVO.

Addi \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Luigi Pilone)