

935

# COMUNE DI ITRI

PROVINCIA DI LATINA

## DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

|                       |                 |  |
|-----------------------|-----------------|--|
| <b>N</b> 49           | <b>del Reg.</b> | <b>OGGETTO:</b> Consorzio Obbligatorio "LICCIANO". Proposta di piano di lottizzazione convenzionata per reperimento di aree di edilizia residenziale pubblica e privata- Determinazioni. |
| <b>Data</b> 4/10/2011 |                 |  |

L'anno duemilaundici il giorno 4 del mese di Ottobre alle ore 18.35 e seguenti nell'aula Consiliare.

Alla prima convocazione in seduta straordinaria pubblica che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

| Consiglieri |           | Presenti | Assenti | Consiglieri |          | Presenti | Assenti |
|-------------|-----------|----------|---------|-------------|----------|----------|---------|
| De Santis   | Giuseppe  | 1        |         | Ruggieri    | Antonio  | 7        |         |
| Iudicone    | Luca      | 2        |         | Mancini     | Raffaele | 8        |         |
| Papa        | Umberto   | 3        |         | Cardogna    | Claudio  | 9        |         |
| Palazzo     | Elena     | 4        |         | Di Mascolo  | Pietro   | 10       |         |
| La Rocca    | Italo     | 5        |         | Di Biase    | Andrea   | 11       |         |
| Fargiorgio  | Francesco |          | 1       | Petrillo    | Mario    | 12       |         |
| Ruggieri    | Paola     | 6        |         |             |          |          |         |

**Assegnati n. 13**  
**In carica n. 13**

**Presenti n. 12**  
**Assenti n. 01**

Fra gli assenti sono giustificati i Signori Consiglieri: \_\_\_\_\_

Constatato che gli interventi sono in numero legale,

Il **Presidente Dott. Umberto Papa** dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che, sulla proposta della presente deliberazione:

il **Responsabile del Servizio, per quanto riguarda la regolarità tecnica, ha espresso parere: favorevole**

il **Responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile, ha espresso parere:**

il **Responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la copertura finanziaria, ha espresso parere:**

Partecipa il **Segretario Comunale Dott.ssa Cinzia Iacuele**  
sono nominati scrutatori i Consiglieri \_\_\_\_\_

**Esce dall'Aula il Consigliere Di Mascolo Pietro.**

**Presenti n. 11 – assenti n. 2**

In apertura di discussione il Consigliere Petrillo propone al Presidente del Consiglio Comunale, Dott. Umberto Papa, il rinvio del punto all'ordine del giorno, per maggiori approfondimenti.

Il Presidente, dopo aver interpellato i capigruppo consiliari che dichiaratisi contrari alla proposta, propone di mettere a votazione l'accoglimento o meno della stessa.

**Per il rinvio : Favorevoli n. 1 (Cons. Mario Petrillo)**  
**Contrari n. 10**

Pertanto, visto il risultato della votazione, Il Presidente del Consiglio Comunale, dichiara aperta la discussione il cui contenuto è riportato nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 44, avente ad oggetto: "Trascrizione verbale suduta del 4/10/2011".

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Udita la relazione del Sindaco Dr Giuseppe De Santis;

Vista la relazione tecnica, acquisita al protocollo n. 12821 in data 29 settembre 2011, a firma del Prof Arch. Luigi Piemontese, tecnico incaricato da questo Comune per l'elaborazione del nuovo PRG, relazione che qui si intende integralmente richiamata *per relationem*;

**Premesso:**

- Che questo Comune, con atto del Consiglio Comunale n. 53 in data 30.09.2002 avente per oggetto "Reperimento di aree per la realizzazione di alloggi di Edilizia Economica e Popolare", ha approvato ed emanato un avviso pubblico finalizzato al reperimento di aree per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica;
- Che, a seguito di tale avviso, è pervenuta nell'anno 2007 da parte del Consorzio Obbligatorio "Licciano" la proposta di piano di lottizzazione convenzionata, piano finalizzato al reperimento di aree per l'edilizia residenziale pubblica e privata;
- Che, detta proposta originaria, medio tempore è stata parzialmente modificata con nuove tavole in data 18.09.2008 prot. n. 12176 e, da ultimo, con le tavole progettuali ed i vari elaborati acquisiti al protocollo del Comune in data 26.01.2009 n. 927, proposta sulla quale si pronuncia questo Consiglio;

Effettuato un attento esame del P.d.L. proposto nonché di tutti gli atti istruttori ed endoprocedimentali;

Rilevato che, in estrema sintesi, il P.d.L. in oggetto prevede quanto segue:

- Area interessata circa mq. 34.254, attualmente classificata zona Agricola E1 dal vigente PRG;

- Il P.d.L. è in variante al PRG con trasformazione dell'area in esame da zona agricola a zona C di espansione;
- Indice territoriale 1,00; fondiario 1,47 mc/mq;
- Volume complessivo del comparto: mc 34.254; volume residenziale complessivo: mc 27.360;
- Ripartizione della superficie fondiaria con relative volumetrie:
  - a. edilizia residenziale pubblica ; mc 10.944;
  - b. edilizia residenziale privata: mc. 16416;
  - c. edilizia collettiva e commerciale: mc. 3425
- la morfologia del terreno interessato al P.d.L. è in parte pianeggiante ed in parte zona collinare ulivettata con pendenze superiori al 50%;

fettuata un'attenta ed approfondita comparazione tra gli interessi pubblici primari e gli interessi privati secondari;

tenuto dover procedere al rigetto del P.d.L. in esame per le motivazioni che di seguito si riportano:

Il P.d.L. in esame costituisce una variante sostanziale al vigente PRG. Infatti, come già sopra accennato, l'area interessata al piano è attualmente classificata zona agricola, E1. Il P.d.L. ne propone la trasformazione in zona C di espansione, con ben quattro sotto zone.

In tal proposito si fa presente che è oramai in fase di avanzata definizione la variante generale al PRG, variante per la quale è già stata avviata la procedura relativa alla Valutazione Ambientale Strategica.

Sulla base di quanto innanzi dedotto nonché alla luce anche degli indirizzi programmatici della nuova sindacatura presentati ed approvati dal Consiglio comunale nella seduta del 04 giugno 2011, si ritiene illogico e contrario ad una corretta programmazione urbanistica approvare una variante specifica al PRG vigente a pochi mesi dalla definizione della variante generale al PRG.

Questo anche in considerazione del considerevole lasso di tempo decorso dal bando pubblicato dal Comune nel lontano 2002, bando rispetto al quale la proposta di P.d.L. in esame è stata presentata dopo ben 5 anni.

La proposta di P.d.L. in esame risulta, in maniera inequivocabile, non conforme, nella forma e nella sostanza, all'intento originario del bando pubblicato nel lontano 2002 da questo Comune. Infatti detto bando, approvato con deliberazione consiliare n. 53/2002 avente per oggetto *"reperimento di aree per la realizzazione di alloggi di Edilizia Economica e Popolare"*, era finalizzato al reperimento di aree per venire incontro alle esigenze manifestate da alcune cooperative nonché per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare.

Questa un esame dei contenuti volumetrici per rendersene conto. **Infatti il piano destina all'edilizia pubblica solo il 40% dell'edilizia residenziale prevista, percentuale pari al 35,55% dell'intera edilizia realizzabile.** Inoltre, la volumetria destinata all'edilizia cosiddetta collettiva e commerciale (mc. 3425,00), è adibita prevalentemente ad uffici e negozi, senza alcuna struttura significativa ad uso dell'intera collettività.

Questa Amministrazione ribadisce la necessità di far fronte al reale disagio abitativo, fra l'altro estremamente contenuto alla luce dell'indagine condotta dalla precedente Amministrazione. Infatti, occorre qui ricordare che nel corso del 2010 è stata effettuata un'indagine specifica in tal senso attraverso la pubblicazione di ben due avvisi pubblici, il tutto al fine di quantizzare il

fabbisogno pregresso per la redazione del nuovo PRG. A seguito di tanto pervennero solo 19 domande esprimenti disagio o fabbisogno abitativo, di cui 2 di cittadini extracomunitari ed 1 di cittadini dell'Unione Europea. La proposta di piano prevede ben 45 unità abitative di edilizia residenziale privata e 31 di edilizia residenziale pubblica, anticipando in tal modo un eventuale fabbisogno futuro. Fabbisogno la cui reale dimensione potrà essere determinata solo attraverso un'attenta analisi demografica e della domanda ed offerta di abitazioni che sarebbe opportuno soddisfare all'interno del redigendo nuovo PRG al fine di conseguire un disegno organico dell'intero territorio. Va peraltro evidenziato che in data 08/03/2011 è stato rilasciato all'ATER regolare permesso di costruire per la realizzazione di n. 15 alloggi destinati all'Edilizia Residenziale Pubblica, in merito al quale risulta essere prossimo l'inizio dei lavori.

3. Da un esame attento della proposta di P.d.L., non si ritiene l'area in questione, per la sua localizzazione, per le sue caratteristiche morfologiche e per la situazione di fatto ivi creatasi, idonea per la realizzazione di un intervento edificatorio così come previsto dal P.d.L..

Infatti, detta area è attualmente classificata dal PRG "zona agricola E1", e nel piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, PTPR, per la stessa area viene classificata "paesaggio agrario di elevato valore", con la previsione del mantenimento di forme di uso agricolo del territorio.

Né può invocarsi a tal proposito la circostanza che parte dell'area in esame è già stata di fatto compromessa da interventi di tipo industriale ed artigianale succedutosi nel corso del tempo. Proprio alla luce della situazione di fatto, si è di fronte alla necessità inderogabile di non compromettere ulteriormente la parte restante del territorio (soprattutto collinare ed ulivata, di altro pregio agricolo e naturalistico) attraverso l'azione umana che in tal caso provocherebbe un ulteriore consumo del territorio senza rispettarne l'intrinseco valore paesaggistico.

Va evidenziato, ad ulteriore motivazione circa la non idoneità dell'area, il fatto che le unità residenziali sono localizzate ad una distanza dal centro di Itri che va da circa 1600 metri a circa 2.200 metri, venendosi così a trovare oltre i raggi massimi di influenza a piedi dei principali servizi, primi fra tutti quelli scolastici.

4. L'intera proposta assicura indubbiamente al privato maggiori vantaggi rispetto al pubblico. Non si è tenuto nel debito conto che le opportunità edificatorie previste non rappresentano un diritto previsto dal vigente PRG, bensì discendono solo ed esclusivamente dall'eventuale accoglimento da parte della mano pubblica della proposta di lottizzazione in variante al PRG. Orbene, alla luce di tale elemento essenziale, non si comprende tra l'altro la cessione onerosa della porzione di area interessata all'edilizia pubblica, per la quale è previsto un costo di €. 35 al mq.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Tutto quanto sopra evidenziato e motivato;

Considerato che quanto contenuto nella relazione tecnica sopra citata a firma del Prof. Arch. Luigi Piemontese rafforza, ad abundantiam, le motivazioni sopra addotte in merito alla non accoglibilità della proposta di lottizzazione in esame;

Viste, tra l'altro, le note del Ministero per i Beni e le Attività Culturali –Soprintendenza per i Beni archeologici del Lazio – n. 6032 del 18.05.2010 e n. 19269 del 16.11.2010;

Acquisito in merito alla seguente proposta di deliberazione il parere favorevole espresso dalla competente commissione consiliare all'urbanistica nella seduta del 29 settembre 2011;

Valutate le esigenze di efficienza ed efficacia dell'attività amministrativa sul versante del perseguimento dell'interesse pubblico;

Osservate le norme sul giusto procedimento;

Ribadito che la decisione di non accogliere la proposta di P.d.L. in esame è stata operata a seguito di attenta e scrupolosa comparazione tra gli interessi pubblici primari e dei legittimi interessi dei soggetti proponenti;

Acquisito il parere del responsabile del Settore "Urbanistica e Lavori Pubblici" per quanto riguarda la regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 -comma1- del decreto legislativo 267/2000;

Vista la Legge 1150/42 e s.m.i.;

Viste le Leggi Regionali n° 74/1975, n° 36/1987 e n° 38/1999;

Visti il P.R.G. del Comune di Itri approvato con Delibera di Giunta Regionale n°1695 del 16/05/1975 e successiva Variante di Salvaguardia ed Adeguamento approvata con Delibera di Giunta Regionale n.1184 del 03/08/01;

Visto il vigente statuto comunale;

Esce dall'Aula il Consigliere Petrillo.

Consiglieri Presenti n. 10 Assenti n. 3 ( Fargiorgio, Di Mascolo e Petrillo)

Con il seguente risultato espresso per alzata di mano

Voti favorevoli 8- contrari n. 2 (Cardogna-Di Biase)

#### **DELIBERA**

- 1) le premesse, ivi compresa la relazione del Prof. Piemontese, formano parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente deliberazione;
- 2) di rigettare il Piano di Lottizzazione Convenzionata in variante al PRG presentato dal Consorzio "Licciano" per le motivazioni espresse in premessa;
- 3) di dare mandato agli Uffici competenti di provvedere all'adozione degli atti conseguenti in raccordo tra loro e secondo le specifiche competenze.

Successivamente messa ai voti l'immediata eseguibilità;

Con n. 10 voti favorevoli espressi per alzata di mano da n. 10 Consiglieri presenti e votanti,

#### **Delibera**

di rendere la presente immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 art. 134 del Decreto leg.vo 267/2000

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue

*Fbo* **IL PRESIDENTE**  
**Dott. Umberto Papa**



**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**Dott.ssa Cinzia Iacuele**

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE** (art. 124 del D.Lgvo 18.8.2000 n. 267)

La presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124 del D. Lg.vo 18 agosto 2000 n. 267, viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio comunale e vi resterà per quindici giorni consecutivi.

Dalla Residenza comunale, li,

**07 OTT. 2011**



**Il Messo Comunale**

*Messa*

**Il Segretario Comunale**  
**Dott. ssa Cinzia Iacuele**

*Fbo*

**ESECUTIVITA'** (art. 134 del D.Lgvo 18.8.2000 n. 267)

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

**ATTESTA**

che la presente deliberazione:

è divenuta esecutiva il giorno \_\_\_\_\_ per il decorso termine di 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3° del D.Lgvo 18.8.2000 n. 267

è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D.Lgvo 18.8.2000 n. 267



**Il Segretario Comunale**  
**Dott. ssa Cinzia Iacuele**

**Ufficio Edilizia Privata**

VISTO - per la regolarità tecnica si esprime parere: favorevole

Li, 29/09/2011



**Il Responsabile**  
**Ing. Massimo Monacelli**

*Fbo*

Ufficio

Visto: per la regolarità contabile si esprime parere:

- Si attesta la copertura finanziaria della complessiva spesa di € \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 151, comma 4, D.Lgvo 267/2000;
- Annotato impegno di spesa sulla U.E.B. n.° \_\_\_\_\_

Li

**COMUNE DI ITRI**  
**PROVINCIA DI LATINA**  
**PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**  
**07 OTT. 2011**  
Itri, li \_\_\_\_\_

Il Responsabile



**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**Dott.ssa Cinzia Iacuele**

*Cinzia Iacuele*

935

# COMUNE DI ITRI

PROVINCIA DI LATINA

## DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>N</b> 49 <b>del Reg.</b> | <b>OGGETTO:</b> Consorzio Obbligatorio "LICCIANO". Proposta di  |
| <b>Data</b> 4/10/2011       | piano di lottizzazione convenzionata per reperimento di aree di edilizia residenziale pubblica e privata- Determinazioni. |

L'anno duemilaundici il giorno 4 del mese di Ottobre alle ore 18.35 e seguenti nell'aula Consiliare.

Alla prima convocazione in seduta straordinaria pubblica che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

| Consiglieri |           | Presenti | Assenti | Consiglieri |          | Presenti | Assenti |
|-------------|-----------|----------|---------|-------------|----------|----------|---------|
| De Santis   | Giuseppe  | 1        |         | Ruggieri    | Antonio  | 7        |         |
| Iudicone    | Luca      | 2        |         | Mancini     | Raffaele | 8        |         |
| Papa        | Umberto   | 3        |         | Cardogna    | Claudio  | 9        |         |
| Palazzo     | Elena     | 4        |         | Di Mascolo  | Pietro   | 10       |         |
| La Rocca    | Italo     | 5        |         | Di Biase    | Andrea   | 11       |         |
| Fargiorgio  | Francesco |          | 1       | Petrillo    | Mario    | 12       |         |
| Ruggieri    | Paola     | 6        |         |             |          |          |         |

**Assegnati n. 13**  
**In carica n. 13**

**Presenti n. 12**  
**Assenti n. 01**

Fra gli assenti sono giustificati i Signori Consiglieri: \_\_\_\_\_

Constatato che gli interventi sono in numero legale,

Il **Presidente Dott. Umberto Papa** dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che, sulla proposta della presente deliberazione:

il **Responsabile del Servizio, per quanto riguarda la regolarità tecnica, ha espresso parere: favorevole**

il **Responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile, ha espresso parere:**

il **Responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la copertura finanziaria, ha espresso parere:**

Partecipa il **Segretario Comunale Dott.ssa Cinzia Iacuele**  
sono nominati scrutatori i Consiglieri \_\_\_\_\_

**Esce dall'Aula il Consigliere Di Mascolo Pietro.**

**Presenti n. 11 – assenti n. 2**

In apertura di discussione il Consigliere Petrillo propone al Presidente del Consiglio Comunale, Dott. Umberto Papa, il rinvio del punto all'ordine del giorno, per maggiori approfondimenti.

Il Presidente, dopo aver interpellato i capigruppo consiliari che dichiaratisi contrari alla proposta, propone di mettere a votazione l'accoglimento o meno della stessa.

**Per il rinvio : Favorevoli n. 1 (Cons. Mario Petrillo)**  
**Contrari n. 10**

Pertanto, visto il risultato della votazione, Il Presidente del Consiglio Comunale, dichiara aperta la discussione il cui contenuto è riportato nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 44, avente ad oggetto: "Trascrizione verbale suduta del 4/10/2011".

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Udita la relazione del Sindaco Dr Giuseppe De Santis;

Vista la relazione tecnica, acquisita al protocollo n. 12821 in data 29 settembre 2011, a firma del Prof Arch. Luigi Piemontese, tecnico incaricato da questo Comune per l'elaborazione del nuovo PRG, relazione che qui si intende integralmente richiamata *per relationem*;

**Premesso:**

- Che questo Comune, con atto del Consiglio Comunale n. 53 in data 30.09.2002 avente per oggetto "Reperimento di aree per la realizzazione di alloggi di Edilizia Economica e Popolare", ha approvato ed emanato un avviso pubblico finalizzato al reperimento di aree per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica;
- Che, a seguito di tale avviso, è pervenuta nell'anno 2007 da parte del Consorzio Obbligatorio "Licciano" la proposta di piano di lottizzazione convenzionata, piano finalizzato al reperimento di aree per l'edilizia residenziale pubblica e privata;
- Che, detta proposta originaria, medio tempore è stata parzialmente modificata con nuove tavole in data 18.09.2008 prot. n. 12176 e, da ultimo, con le tavole progettuali ed i vari elaborati acquisiti al protocollo del Comune in data 26.01.2009 n. 927, proposta sulla quale si pronuncia questo Consiglio;

Effettuato un attento esame del P.d.L. proposto nonché di tutti gli atti istruttori ed endoprocedimentali;

Rilevato che, in estrema sintesi, il P.d.L. in oggetto prevede quanto segue:

- Area interessata circa mq. 34.254, attualmente classificata zona Agricola E1 dal vigente PRG;

- Il P.d.L. è in variante al PRG con trasformazione dell'area in esame da zona agricola a zona C di espansione;
- Indice territoriale 1,00; fondiario 1,47 mc/mq;
- Volume complessivo del comparto: mc 34.254; volume residenziale complessivo: mc 27.360;
- Ripartizione della superficie fondiaria con relative volumetrie:
  - a. edilizia residenziale pubblica ; mc 10.944;
  - b. edilizia residenziale privata: mc. 16416;
  - c. edilizia collettiva e commerciale: mc. 3425
- la morfologia del terreno interessato al P.d.L. è in parte pianeggiante ed in parte zona collinare ulivettata con pendenze superiori al 50%;

fettuata un'attenta ed approfondita comparazione tra gli interessi pubblici primari e gli interessi privati secondari;

tenuto dover procedere al rigetto del P.d.L. in esame per le motivazioni che di seguito si riportano:

Il P.d.L. in esame costituisce una variante sostanziale al vigente PRG. Infatti, come già sopra accennato, l'area interessata al piano è attualmente classificata zona agricola, E1. Il P.d.L. ne propone la trasformazione in zona C di espansione, con ben quattro sotto zone.

In tal proposito si fa presente che è oramai in fase di avanzata definizione la variante generale al PRG, variante per la quale è già stata avviata la procedura relativa alla Valutazione Ambientale Strategica.

Sulla base di quanto innanzi dedotto nonché alla luce anche degli indirizzi programmatici della nuova sindacatura presentati ed approvati dal Consiglio comunale nella seduta del 04 giugno 2011, si ritiene illogico e contrario ad una corretta programmazione urbanistica approvare una variante specifica al PRG vigente a pochi mesi dalla definizione della variante generale al PRG.

Questo anche in considerazione del considerevole lasso di tempo decorso dal bando pubblicato dal Comune nel lontano 2002, bando rispetto al quale la proposta di P.d.L. in esame è stata presentata dopo ben 5 anni.

La proposta di P.d.L. in esame risulta, in maniera inequivocabile, non conforme, nella forma e nella sostanza, all'intento originario del bando pubblicato nel lontano 2002 da questo Comune. Infatti detto bando, approvato con deliberazione consiliare n. 53/2002 avente per oggetto *"reperimento di aree per la realizzazione di alloggi di Edilizia Economica e Popolare"*, era finalizzato al reperimento di aree per venire incontro alle esigenze manifestate da alcune cooperative nonché per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare.

Questa un esame dei contenuti volumetrici per rendersene conto. **Infatti il piano destina all'edilizia pubblica solo il 40% dell'edilizia residenziale prevista, percentuale pari al 35,55% dell'intera edilizia realizzabile.** Inoltre, la volumetria destinata all'edilizia cosiddetta collettiva e commerciale (mc. 3425,00), è adibita prevalentemente ad uffici e negozi, senza alcuna struttura significativa ad uso dell'intera collettività.

Questa Amministrazione ribadisce la necessità di far fronte al reale disagio abitativo, fra l'altro estremamente contenuto alla luce dell'indagine condotta dalla precedente Amministrazione. Infatti, occorre qui ricordare che nel corso del 2010 è stata effettuata un'indagine specifica in tal senso attraverso la pubblicazione di ben due avvisi pubblici, il tutto al fine di quantizzare il

fabbisogno pregresso per la redazione del nuovo PRG. A seguito di tanto pervennero solo 19 domande esprimenti disagio o fabbisogno abitativo, di cui 2 di cittadini extracomunitari ed 1 di cittadini dell'Unione Europea. La proposta di piano prevede ben 45 unità abitative di edilizia residenziale privata e 31 di edilizia residenziale pubblica, anticipando in tal modo un eventuale fabbisogno futuro. Fabbisogno la cui reale dimensione potrà essere determinata solo attraverso un'attenta analisi demografica e della domanda ed offerta di abitazioni che sarebbe opportuno soddisfare all'interno del redigendo nuovo PRG al fine di conseguire un disegno organico dell'intero territorio. Va peraltro evidenziato che in data 08/03/2011 è stato rilasciato all'ATER regolare permesso di costruire per la realizzazione di n. 15 alloggi destinati all'Edilizia Residenziale Pubblica, in merito al quale risulta essere prossimo l'inizio dei lavori.

3. Da un esame attento della proposta di P.d.L., non si ritiene l'area in questione, per la sua localizzazione, per le sue caratteristiche morfologiche e per la situazione di fatto ivi creatasi, idonea per la realizzazione di un intervento edificatorio così come previsto dal P.d.L..

Infatti, detta area è attualmente classificata dal PRG "*zona agricola E1*", e nel piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, PTPR, per la stessa area viene classificata "*paesaggio agrario di elevato valore*", con la previsione del mantenimento di forme di uso agricolo del territorio.

Né può invocarsi a tal proposito la circostanza che parte dell'area in esame è già stata di fatto compromessa da interventi di tipo industriale ed artigianale succedutosi nel corso del tempo. Proprio alla luce della situazione di fatto, si è di fronte alla necessità inderogabile di non compromettere ulteriormente la parte restante del territorio (soprattutto collinare ed ulivata, di altro pregio agricolo e naturalistico) attraverso l'azione umana che in tal caso provocherebbe un ulteriore consumo del territorio senza rispettarne l'intrinseco valore paesaggistico.

Va evidenziato, ad ulteriore motivazione circa la non idoneità dell'area, il fatto che le unità residenziali sono localizzate ad una distanza dal centro di Itri che va da circa 1600 metri a circa 2.200 metri, venendosi così a trovare oltre i raggi massimi di influenza a piedi dei principali servizi, primi fra tutti quelli scolastici.

4. L'intera proposta assicura indubbiamente al privato maggiori vantaggi rispetto al pubblico. Non si è tenuto nel debito conto che le opportunità edificatorie previste non rappresentano un diritto previsto dal vigente PRG, bensì discendono solo ed esclusivamente dall'eventuale accoglimento da parte della mano pubblica della proposta di lottizzazione in variante al PRG. Orbene, alla luce di tale elemento essenziale, non si comprende tra l'altro la cessione onerosa della porzione di area interessata all'edilizia pubblica, per la quale è previsto un costo di €. 35 al mq.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Tutto quanto sopra evidenziato e motivato;

Considerato che quanto contenuto nella relazione tecnica sopra citata a firma del Prof. Arch. Luigi Piemontese rafforza, ad abundantiam, le motivazioni sopra addotte in merito alla non accoglibilità della proposta di lottizzazione in esame;

Viste, tra l'altro, le note del Ministero per i Beni e le Attività Culturali –Soprintendenza per i Beni archeologici del Lazio – n. 6032 del 18.05.2010 e n. 19269 del 16.11.2010;

Acquisito in merito alla seguente proposta di deliberazione il parere favorevole espresso dalla competente commissione consiliare all'urbanistica nella seduta del 29 settembre 2011;

Valutate le esigenze di efficienza ed efficacia dell'attività amministrativa sul versante del perseguimento dell'interesse pubblico;

Osservate le norme sul giusto procedimento;

Ribadito che la decisione di non accogliere la proposta di P.d.L. in esame è stata operata a seguito di attenta e scrupolosa comparazione tra gli interessi pubblici primari e dei legittimi interessi dei soggetti proponenti;

Acquisito il parere del responsabile del Settore "Urbanistica e Lavori Pubblici" per quanto riguarda la regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 -comma1- del decreto legislativo 267/2000;

Vista la Legge 1150/42 e s.m.i.;

Viste le Leggi Regionali n° 74/1975, n° 36/1987 e n° 38/1999;

Visti il P.R.G. del Comune di Itri approvato con Delibera di Giunta Regionale n°1695 del 16/05/1975 e successiva Variante di Salvaguardia ed Adeguamento approvata con Delibera di Giunta Regionale n.1184 del 03/08/01;

Visto il vigente statuto comunale;

Esce dall'Aula il Consigliere Petrillo.

Consiglieri Presenti n. 10 Assenti n. 3 ( Fargiorgio, Di Mascolo e Petrillo)

Con il seguente risultato espresso per alzata di mano

Voti favorevoli 8- contrari n. 2 (Cardogna-Di Biase)

#### **DELIBERA**

- 1) le premesse, ivi compresa la relazione del Prof. Piemontese, formano parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente deliberazione;
- 2) di rigettare il Piano di Lottizzazione Convenzionata in variante al PRG presentato dal Consorzio "Licciano" per le motivazioni espresse in premessa;
- 3) di dare mandato agli Uffici competenti di provvedere all'adozione degli atti conseguenti in raccordo tra loro e secondo le specifiche competenze.

Successivamente messa ai voti l'immediata eseguibilità;

Con n. 10 voti favorevoli espressi per alzata di mano da n. 10 Consiglieri presenti e votanti,

#### **Delibera**

di rendere la presente immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 art. 134 del Decreto leg.vo 267/2000

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue

*Fbo* **IL PRESIDENTE**  
**Dott. Umberto Papa**



**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**Dott.ssa Cinzia Iacuele**

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE (art. 124 del D.Lgvo 18.8.2000 n. 267)**

La presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124 del D. Lg.vo 18 agosto 2000 n. 267, viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio comunale e vi resterà per quindici giorni consecutivi.

Dalla Residenza comunale, li,

**07 OTT. 2011**



**Il Messo Comunale**

*Messa*

**Il Segretario Comunale**  
**Dott. ssa Cinzia Iacuele**

*Fbo*

**ESECUTIVITA' (art. 134 del D.Lgvo 18.8.2000 n. 267)**

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

**ATTESTA**

che la presente deliberazione:

è divenuta esecutiva il giorno \_\_\_\_\_ per il decorso termine di 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3° del D.Lgvo 18.8.2000 n. 267

è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D.Lgvo 18.8.2000 n. 267



**Il Segretario Comunale**  
**Dott. ssa Cinzia Iacuele**

**Ufficio Edilizia Privata**

VISTO - per la regolarità tecnica si esprime parere: favorevole  
Li, 29/09/2011



**Il Responsabile**  
**Ing. Massimo Monacelli**

Ufficio

Visto: per la regolarità contabile si esprime parere:

- Si attesta la copertura finanziaria della complessiva spesa di € \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 151, comma 4, D.Lgvo 267/2000;
- Annotato impegno di spesa sulla U.E.B. n.° \_\_\_\_\_

Li

**COMUNE DI ITRI**  
**PROVINCIA DI LATINA**  
**PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**  
**07 OTT. 2011**  
Itri, li \_\_\_\_\_

Il Responsabile



**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**Dott.ssa Cinzia Iacuele**

*Cinzia Iacuele*

935

# COMUNE DI ITRI

PROVINCIA DI LATINA

## DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>N</b> 49 <b>del Reg.</b> | <b>OGGETTO:</b> Consorzio Obbligatorio "LICCIANO". Proposta di  |
| <b>Data</b> 4/10/2011       | piano di lottizzazione convenzionata per reperimento di aree di edilizia residenziale pubblica e privata- Determinazioni. |

L'anno duemilaundici il giorno 4 del mese di Ottobre alle ore 18.35 e seguenti nell'aula Consiliare.

Alla prima convocazione in seduta straordinaria pubblica che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

| Consiglieri |           | Presenti | Assenti | Consiglieri |          | Presenti | Assenti |
|-------------|-----------|----------|---------|-------------|----------|----------|---------|
| De Santis   | Giuseppe  | 1        |         | Ruggieri    | Antonio  | 7        |         |
| Iudicone    | Luca      | 2        |         | Mancini     | Raffaele | 8        |         |
| Papa        | Umberto   | 3        |         | Cardogna    | Claudio  | 9        |         |
| Palazzo     | Elena     | 4        |         | Di Mascolo  | Pietro   | 10       |         |
| La Rocca    | Italo     | 5        |         | Di Biase    | Andrea   | 11       |         |
| Fargiorgio  | Francesco |          | 1       | Petrillo    | Mario    | 12       |         |
| Ruggieri    | Paola     | 6        |         |             |          |          |         |

**Assegnati n. 13**  
**In carica n. 13**

**Presenti n. 12**  
**Assenti n. 01**

Fra gli assenti sono giustificati i Signori Consiglieri: \_\_\_\_\_

Constatato che gli interventi sono in numero legale,

Il **Presidente Dott. Umberto Papa** dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che, sulla proposta della presente deliberazione:

il **Responsabile del Servizio, per quanto riguarda la regolarità tecnica, ha espresso parere: favorevole**

il **Responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile, ha espresso parere:**

il **Responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la copertura finanziaria, ha espresso parere:**

Partecipa il **Segretario Comunale Dott.ssa Cinzia Iacuele**  
sono nominati scrutatori i Consiglieri \_\_\_\_\_

**Esce dall'Aula il Consigliere Di Mascolo Pietro.**

**Presenti n. 11 – assenti n. 2**

In apertura di discussione il Consigliere Petrillo propone al Presidente del Consiglio Comunale, Dott. Umberto Papa, il rinvio del punto all'ordine del giorno, per maggiori approfondimenti.

Il Presidente, dopo aver interpellato i capigruppo consiliari che dichiaratisi contrari alla proposta, propone di mettere a votazione l'accoglimento o meno della stessa.

**Per il rinvio : Favorevoli n. 1 (Cons. Mario Petrillo)**  
**Contrari n. 10**

Pertanto, visto il risultato della votazione, Il Presidente del Consiglio Comunale, dichiara aperta la discussione il cui contenuto è riportato nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 44, avente ad oggetto: "Trascrizione verbale suduta del 4/10/2011".

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Udita la relazione del Sindaco Dr Giuseppe De Santis;

Vista la relazione tecnica, acquisita al protocollo n. 12821 in data 29 settembre 2011, a firma del Prof Arch. Luigi Piemontese, tecnico incaricato da questo Comune per l'elaborazione del nuovo PRG, relazione che qui si intende integralmente richiamata *per relationem*;

**Premesso:**

- Che questo Comune, con atto del Consiglio Comunale n. 53 in data 30.09.2002 avente per oggetto "Reperimento di aree per la realizzazione di alloggi di Edilizia Economica e Popolare", ha approvato ed emanato un avviso pubblico finalizzato al reperimento di aree per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica;
- Che, a seguito di tale avviso, è pervenuta nell'anno 2007 da parte del Consorzio Obbligatorio "Licciano" la proposta di piano di lottizzazione convenzionata, piano finalizzato al reperimento di aree per l'edilizia residenziale pubblica e privata;
- Che, detta proposta originaria, medio tempore è stata parzialmente modificata con nuove tavole in data 18.09.2008 prot. n. 12176 e, da ultimo, con le tavole progettuali ed i vari elaborati acquisiti al protocollo del Comune in data 26.01.2009 n. 927, proposta sulla quale si pronuncia questo Consiglio;

Effettuato un attento esame del P.d.L. proposto nonché di tutti gli atti istruttori ed endoprocedimentali;

Rilevato che, in estrema sintesi, il P.d.L. in oggetto prevede quanto segue:

- Area interessata circa mq. 34.254, attualmente classificata zona Agricola E1 dal vigente PRG;

- Il P.d.L. è in variante al PRG con trasformazione dell'area in esame da zona agricola a zona C di espansione;
- Indice territoriale 1,00; fondiario 1,47 mc/mq;
- Volume complessivo del comparto: mc 34.254; volume residenziale complessivo: mc 27.360;
- Ripartizione della superficie fondiaria con relative volumetrie:
  - a. edilizia residenziale pubblica ; mc 10.944;
  - b. edilizia residenziale privata: mc. 16416;
  - c. edilizia collettiva e commerciale: mc. 3425
- la morfologia del terreno interessato al P.d.L. è in parte pianeggiante ed in parte zona collinare ulivettata con pendenze superiori al 50%;

fettuata un'attenta ed approfondita comparazione tra gli interessi pubblici primari e gli interessi privati secondari;

tenuto dover procedere al rigetto del P.d.L. in esame per le motivazioni che di seguito si riportano:

Il P.d.L. in esame costituisce una variante sostanziale al vigente PRG. Infatti, come già sopra accennato, l'area interessata al piano è attualmente classificata zona agricola, E1. Il P.d.L. ne propone la trasformazione in zona C di espansione, con ben quattro sotto zone.

In tal proposito si fa presente che è oramai in fase di avanzata definizione la variante generale al PRG, variante per la quale è già stata avviata la procedura relativa alla Valutazione Ambientale Strategica.

Sulla base di quanto innanzi dedotto nonché alla luce anche degli indirizzi programmatici della nuova sindacatura presentati ed approvati dal Consiglio comunale nella seduta del 04 giugno 2011, si ritiene illogico e contrario ad una corretta programmazione urbanistica approvare una variante specifica al PRG vigente a pochi mesi dalla definizione della variante generale al PRG.

Questo anche in considerazione del considerevole lasso di tempo decorso dal bando pubblicato dal Comune nel lontano 2002, bando rispetto al quale la proposta di P.d.L. in esame è stata presentata dopo ben 5 anni.

La proposta di P.d.L. in esame risulta, in maniera inequivocabile, non conforme, nella forma e nella sostanza, all'intento originario del bando pubblicato nel lontano 2002 da questo Comune. Infatti detto bando, approvato con deliberazione consiliare n. 53/2002 avente per oggetto *"reperimento di aree per la realizzazione di alloggi di Edilizia Economica e Popolare"*, era finalizzato al reperimento di aree per venire incontro alle esigenze manifestate da alcune cooperative nonché per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare.

Questa un esame dei contenuti volumetrici per rendersene conto. **Infatti il piano destina all'edilizia pubblica solo il 40% dell'edilizia residenziale prevista, percentuale pari al 35,55% dell'intera edilizia realizzabile.** Inoltre, la volumetria destinata all'edilizia cosiddetta collettiva e commerciale (mc. 3425,00), è adibita prevalentemente ad uffici e negozi, senza alcuna struttura significativa ad uso dell'intera collettività.

Questa Amministrazione ribadisce la necessità di far fronte al reale disagio abitativo, fra l'altro estremamente contenuto alla luce dell'indagine condotta dalla precedente Amministrazione. Infatti, occorre qui ricordare che nel corso del 2010 è stata effettuata un'indagine specifica in tal senso attraverso la pubblicazione di ben due avvisi pubblici, il tutto al fine di quantizzare il

fabbisogno pregresso per la redazione del nuovo PRG. A seguito di tanto pervennero solo 19 domande esprimenti disagio o fabbisogno abitativo, di cui 2 di cittadini extracomunitari ed 1 di cittadini dell'Unione Europea. La proposta di piano prevede ben 45 unità abitative di edilizia residenziale privata e 31 di edilizia residenziale pubblica, anticipando in tal modo un eventuale fabbisogno futuro. Fabbisogno la cui reale dimensione potrà essere determinata solo attraverso un'attenta analisi demografica e della domanda ed offerta di abitazioni che sarebbe opportuno soddisfare all'interno del redigendo nuovo PRG al fine di conseguire un disegno organico dell'intero territorio. Va peraltro evidenziato che in data 08/03/2011 è stato rilasciato all'ATER regolare permesso di costruire per la realizzazione di n. 15 alloggi destinati all'Edilizia Residenziale Pubblica, in merito al quale risulta essere prossimo l'inizio dei lavori.

3. Da un esame attento della proposta di P.d.L., non si ritiene l'area in questione, per la sua localizzazione, per le sue caratteristiche morfologiche e per la situazione di fatto ivi creatasi, idonea per la realizzazione di un intervento edificatorio così come previsto dal P.d.L..

Infatti, detta area è attualmente classificata dal PRG "*zona agricola E1*", e nel piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, PTPR, per la stessa area viene classificata "*paesaggio agrario di elevato valore*", con la previsione del mantenimento di forme di uso agricolo del territorio.

Né può invocarsi a tal proposito la circostanza che parte dell'area in esame è già stata di fatto compromessa da interventi di tipo industriale ed artigianale succedutosi nel corso del tempo. Proprio alla luce della situazione di fatto, si è di fronte alla necessità inderogabile di non compromettere ulteriormente la parte restante del territorio (soprattutto collinare ed ulivata, di altro pregio agricolo e naturalistico) attraverso l'azione umana che in tal caso provocherebbe un ulteriore consumo del territorio senza rispettarne l'intrinseco valore paesaggistico.

Va evidenziato, ad ulteriore motivazione circa la non idoneità dell'area, il fatto che le unità residenziali sono localizzate ad una distanza dal centro di Itri che va da circa 1600 metri a circa 2.200 metri, venendosi così a trovare oltre i raggi massimi di influenza a piedi dei principali servizi, primi fra tutti quelli scolastici.

4. L'intera proposta assicura indubbiamente al privato maggiori vantaggi rispetto al pubblico. Non si è tenuto nel debito conto che le opportunità edificatorie previste non rappresentano un diritto previsto dal vigente PRG, bensì discendono solo ed esclusivamente dall'eventuale accoglimento da parte della mano pubblica della proposta di lottizzazione in variante al PRG. Orbene, alla luce di tale elemento essenziale, non si comprende tra l'altro la cessione onerosa della porzione di area interessata all'edilizia pubblica, per la quale è previsto un costo di €. 35 al mq.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Tutto quanto sopra evidenziato e motivato;

Considerato che quanto contenuto nella relazione tecnica sopra citata a firma del Prof. Arch. Luigi Piemontese rafforza, ad abundantiam, le motivazioni sopra addotte in merito alla non accoglibilità della proposta di lottizzazione in esame;

Viste, tra l'altro, le note del Ministero per i Beni e le Attività Culturali –Soprintendenza per i Beni archeologici del Lazio – n. 6032 del 18.05.2010 e n. 19269 del 16.11.2010;

Acquisito in merito alla seguente proposta di deliberazione il parere favorevole espresso dalla competente commissione consiliare all'urbanistica nella seduta del 29 settembre 2011;

Valutate le esigenze di efficienza ed efficacia dell'attività amministrativa sul versante del perseguimento dell'interesse pubblico;

Osservate le norme sul giusto procedimento;

Ribadito che la decisione di non accogliere la proposta di P.d.L. in esame è stata operata a seguito di attenta e scrupolosa comparazione tra gli interessi pubblici primari e dei legittimi interessi dei soggetti proponenti;

Acquisito il parere del responsabile del Settore "Urbanistica e Lavori Pubblici" per quanto riguarda la regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 -comma1- del decreto legislativo 267/2000;

Vista la Legge 1150/42 e s.m.i.;

Viste le Leggi Regionali n° 74/1975, n° 36/1987 e n° 38/1999;

Visti il P.R.G. del Comune di Itri approvato con Delibera di Giunta Regionale n°1695 del 16/05/1975 e successiva Variante di Salvaguardia ed Adeguamento approvata con Delibera di Giunta Regionale n.1184 del 03/08/01;

Visto il vigente statuto comunale;

Esce dall'Aula il Consigliere Petrillo.

Consiglieri Presenti n. 10 Assenti n. 3 ( Fargiorgio, Di Mascolo e Petrillo)

Con il seguente risultato espresso per alzata di mano

Voti favorevoli 8- contrari n. 2 (Cardogna-Di Biase)

#### **DELIBERA**

- 1) le premesse, ivi compresa la relazione del Prof. Piemontese, formano parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente deliberazione;
- 2) di rigettare il Piano di Lottizzazione Convenzionata in variante al PRG presentato dal Consorzio "Licciano" per le motivazioni espresse in premessa;
- 3) di dare mandato agli Uffici competenti di provvedere all'adozione degli atti conseguenti in raccordo tra loro e secondo le specifiche competenze.

Successivamente messa ai voti l'immediata eseguibilità;

Con n. 10 voti favorevoli espressi per alzata di mano da n. 10 Consiglieri presenti e votanti,

#### **Delibera**

di rendere la presente immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 art. 134 del Decreto leg.vo 267/2000

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue

*Fbo* **IL PRESIDENTE**  
**Dott. Umberto Papa**



**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**Dott.ssa Cinzia Iacuele**

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE** (art. 124 del D.Lgvo 18.8.2000 n. 267)

La presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124 del D. Lg.vo 18 agosto 2000 n. 267, viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio comunale e vi resterà per quindici giorni consecutivi.

Dalla Residenza comunale, li,

**07 OTT. 2011**



**Il Messo Comunale**

*Messa*

**Il Segretario Comunale**  
**Dott. ssa Cinzia Iacuele**

*Fbo*

**ESECUTIVITA'** (art. 134 del D.Lgvo 18.8.2000 n. 267)

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

**ATTESTA**

che la presente deliberazione:

è divenuta esecutiva il giorno \_\_\_\_\_ per il decorso termine di 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3° del D.Lgvo 18.8.2000 n. 267

è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D.Lgvo 18.8.2000 n. 267



**Il Segretario Comunale**  
**Dott. ssa Cinzia Iacuele**

**Ufficio Edilizia Privata**

VISTO - per la regolarità tecnica si esprime parere: favorevole  
Li, 29/09/2011



**Il Responsabile**  
**Ing. Massimo Monacelli**

Ufficio

Visto: per la regolarità contabile si esprime parere:

- Si attesta la copertura finanziaria della complessiva spesa di € \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 151, comma 4, D.Lgvo 267/2000;
- Annotato impegno di spesa sulla U.E.B. n.° \_\_\_\_\_

Li

**COMUNE DI ITRI**  
**PROVINCIA DI LATINA**  
**PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**  
**07 OTT. 2011**  
Itri, li \_\_\_\_\_

Il Responsabile



**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**Dott.ssa Cinzia Iacuele**

*Cinzia Iacuele*