

COMUNE DI GAETA 04024

PROVINCIA DI LATINA

Estratto del Registro delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta pubblica straordinaria - 2^a convocazione

in data 04 marzo 2011

N°18

O G G E T T O: Attuazione del Programma di Recupero Urbano "Il Colle" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 47/2006. Determinazioni.

L'anno duemilaundici, addì quattro, del mese di marzo, in Gaeta e nella Sala Consiliare del Comune, a seguito degli avvisi diramati in data 22/02/2011, debitamente notificati dal Messo Comunale si è riunito il Consiglio Comunale, dandosi atto che sono presenti (all'inizio del punto in discussione) i seguenti Consiglieri:

Prog	Cognome e Nome	P	A	Prog	Cognome e Nome	P	A
1	RAIMONDI Antonio (Sindaco)	X		12	LUCIANI Fabio	X	
2	PADOVANI Marzio (Presidente)	X		13	MAGLIOZZI Massimo	X	
3	CICCARIELLO Fabrizio		X	14	MAGLIUZZI Pasqualino	X	
4	CIENZO Rosario		X	15	MATARAZZO Giuseppe	X	
5	COSCIONE Luigi	X		16	PAONE Daniele	X	
6	COSTABILE Marina	X		17	RANUCCI Pasquale		X
7	ERBINUCCI Giovanni	X		18	ROSATO Giuseppina		X
8	FANTASIA Antonio		X	19	SACCONI Corrado	X	
9	GALLINARO Luca Salvatore	X		20	VAUDO Valerio	X	
10	GUERRA Domenico	X		21	VECCHIO Alfredo	X	
11	LASELVA Giovanni Paolo	X		T O T A L E		16	05

È incaricato della redazione del verbale il **Segretario Generale pro-tempore Dott. Pasquale Ciuffo**.

Sono presenti, nel corso della discussione sul punto all'ordine del giorno, gli Assessori Salvatore Di Ciaccio, Alfredo Cardì, Salvatore Ferro, Giovanni Ialongo e David Vecchiariello.

IL PRESIDENTE

Alle ore 19:10 del 04/03/2011, previo appello del Segretario Generale pro-tempore Dott. Pasquale Ciuffo, constatata la presenza di n°16 Consiglieri Comunali, compreso il Sindaco, ed assenti n°5 Consiglieri (Ciccariello, Cienzo, Fantasia, Ranucci e Rosato), numero legale per la validità della seduta dell'Assemblea, invita a proseguire i lavori.

IL CONSIGLIERE GUERRA, a nome di tutti i Consiglieri, presenta la richiesta di effettuare una inversione del punto all'ordine del giorno, anche prima della mozione prevista, e di iniziare la discussione con il punto 6, ossia le problematiche inerenti l'attuazione del programma di recupero urbano "Il Colle".

IL PRESIDENTE, constatato l'accordo unanime dei Consiglieri, accoglie la richiesta e invita a procedere alla trattazione del punto divenuto 4° all'ordine del giorno.

IL SINDACO RAIMONDI relaziona sulla proposta.

(Alla discussione sul punto è presente il Dirigente del Settore "Urbanistica" Arch. Antonella Avitabile)

(Gli interventi dei Consiglieri sono integralmente riportati nella trascrizione della registrazione della seduta - **Allegato "A"**)

(Alle ore 19:30 entra in aula il Consigliere Fantasia: n°17 presenti)

Quindi, chiusa la discussione,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamati:

- la D.G.R. n° 1498 del 10.10.1973 di approvazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gaeta;
- gli artt. 16, 23 e 28 della Legge Urbanistica Nazionale 17.08.1942 n° 1150 e s.m.i. in merito alle modalità di approvazione ed attuazione dei piani particolareggiati;
- la Deliberazione di C.C. n° 47 del 16/05/2006 ad oggetto "*Completamento della pianificazione comunale e Programma di recupero Urbano "Il Colle" adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n°11 del 27/01/2001. Approvazione definitiva.*";
- la ulteriore normativa vigente in materia di urbanistica ed edilizia;

Premesso che:

- con la Deliberazione di C.C. n°47/2006 ad oggetto: "*Completamento della pianificazione comunale e Programma di Recupero Urbano "il Colle" adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n°11 del 27.01.2001. Approvazione definitiva.*" è avvenuta l'approvazione definitiva del Programma di Recupero Urbano "il Colle" ;
- sul Programma la Regione Lazio, con nota prot. 13357/04 del Dipartimento Territorio Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 6 Urbanistica e Beni Ambientali Sud, acquisita agli atti con prot. 17358 del 29/04/2004, si è espressa favorevolmente sia sotto il profilo urbanistico che della compatibilità paesistica;

- con la richiamata deliberazione veniva stabilita in anni cinque, dalla data di approvazione, l'efficacia del Programma, intendendo che entro tale arco di tempo dovevano essere attuati gli interventi ivi previsti ed essere compiute le relative acquisizioni; inoltre, riguardo al completamento della pianificazione esecutiva, veniva istituito il comparto edificatorio ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 della Legge n° 1150/42, provvedendo altresì ad approvare lo schema di atto costitutivo del consorzio tra i soggetti attuatori del comparto, dando atto che tale schema assumeva valore limitatamente ai rapporti con l'Amministrazione Comunale nonché agli aspetti perequativi e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- a Dicembre 2006 con note in atti si è provveduto a notificare, ai sensi di legge, ai proprietari delle aree ricadenti nel comparto edificatorio del Piano, l'avvenuta approvazione dello stesso, con invito a dichiarare entro trenta giorni dal ricevimento della notifica l'intenzione a procedere alla edificazione delle aree e alla trasformazione degli immobili, secondo le prescrizioni del Piano approvato, attraverso la costituzione di consorzio, come previsto dall'art. 23 della Legge n° 1150/42, informando che per la costituzione del consorzio è sufficiente il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto;
- a seguito di tali notifiche sono giunte, da parte dei proprietari delle aree, diverse attestazioni di volontà di addivenire alla edificazione del comparto ma che tali attestazioni non hanno determinato l'effettivo avvio delle procedure di attuazione del Piano;
- nel successivo anno, anche ad opera dell'amministrazione commissariale, sono stati tenuti incontri con i proprietari volti a sollecitare la costituzione del consorzio che, ad oggi, nonostante l'attività propositiva di alcuni, non è stato ancora costituito, mancando la preventiva adesione dei proprietari rappresentati almeno il 75 per cento dell'imponibile catastale, come previsto dalla normativa vigente;
- nell'incontro in data 19/11/2007 con una rappresentanza dei proprietari promotori della costituzione del consorzio, l'Amministrazione Comunale ha invitato i proprietari stessi alla presentazione di soluzioni migliorative, tese a consentire l'attuazione delle previsioni di piano;
- a seguito di una ulteriore verifica effettuata dai proprietari promotori sulla disponibilità alla costituzione del consorzio, in data 19/12/2007 si è tenuto un nuovo incontro presso la casa comunale nel quale, a fronte delle riscontrate difficoltà nel conseguire la costituzione del consorzio rappresentante l'intero comparto edificatorio, è stata prospettata l'ipotesi di individuare due sub-comparti, da attuarsi quindi anche in tempi diversi, fatte salve le previsioni di piano relativamente alla dotazione di standard, alla verifica degli indici, e la salvaguardia dei diritti edificatori di ciascun proprietario;
- nel mese di Novembre 2008, con note in atti, l'Amministrazione Comunale ha diffidato i proprietari alla costituzione del consorzio, invitandoli a dichiarare entro trenta giorni l'intenzione di provvedere alla edificazione delle aree secondo le prescrizioni del piano approvato;
- con nota in atti prot. 24084 del 16/06/2009, il costituendo *Consorzio di costruzione piano di recupero urbano "il Colle" di Gaeta*, ha trasmesso una proposta di assetto che prevede due o più sub-comparti, essendo stata ulteriormente verificata, a seguito delle diffide effettuate, l'impossibilità di addivenire alla edificazione, in un'unica fase, dell'intero comparto come individuato dal Piano;
- con nota in atti prot. 41919 del 13/10/2009 la società Cooperativa Srl Mila, con sede in Gaeta, via Maresca, 72/A, proprietaria di aree nel PRU del Colle, ha richiesto di effettuare in tale comparto un intervento di edilizia abitativa convenzionata,

chiedendo di stipulare con l'Amministrazione Comunale apposita convenzione ai sensi della Legge n° 10/1977;

Dato atto che:

- a seguito dell'adozione del Programma di Recupero Urbano il Comune di Gaeta ha beneficiato di un finanziamento di €. 576.833,51 concesso - ai sensi della Legge n. 457 del 5/8/1978 - da parte della Regione Lazio con deliberazioni di Giunta Regionale n. 4244/1997 e n. 1831/1999 per il completamento delle opere di urbanizzazione relative alla pregressa urbanizzazione del comprensorio;
- già con le Del.G.C. n° 405-406-407-408-409-410-411-412 del 28/06/2001 vennero approvati progetti preliminari per diversi interventi previsti nel suddetto programma di recupero, per l'importo complessivo pari a quello finanziato e che a seguito delle indicazioni emerse nelle varie sedute della Conferenza di Servizi, indetta dalla Regione Lazio, e tenutesi presso l'Area Attuazione Interventi Edilizia Sovvenzionata, è stato necessario rivedere l'individuazione delle aree da riqualificare, giungendo con la Del. G.C. n. 86 del 25/04/2009 ad approvare il progetto definitivo delle aree destinate a verde pubblico e parcheggi; tuttavia nei lavori della C.di S. in data 22/10/2009 l'organo regionale ha obiettato circa l'assenza dei requisiti per la finanziabilità di una delle aree proposte e pertanto è necessario rivedere ulteriormente quanto deliberato dalla Giunta;

Considerato che:

- è interesse dell'Amministrazione comunale dare attuazione alla previsioni del P.R.U. "il Colle" sia per quanto attiene il completamento della pianificazione comunale, sia per quanto riguarda la riqualificazione della zona precedentemente edificata, attraverso la realizzazione delle aree a verde e a parcheggio, usufruendo a tal fine del finanziamento regionale stanziato;
- nell'ambito della più generale programmazione degli interventi edilizi sul territorio comunale, l'Amministrazione, attraverso l'adozione di specifici atti, persegue la finalità di favorire la realizzazione di interventi in regime convenzionato, destinati a soddisfare l'esigenza abitativa delle fasce più deboli della popolazione; in tal senso va favorita la possibilità di insediare edilizia convenzionata anche nelle aree destinate alla nuova edificazione del P.R.U.;
- le difficoltà riscontrate nel dare attuazione alle previsioni di piano, riguardo alla nuova edificazione, sono ascrivibili essenzialmente alla impossibilità di costituire un unico comparto edificatorio, stante la carenza di interesse da parte di alcuni proprietari a dare seguito alla previsioni del piano esecutivo;
- la durata quinquennale del piano esecutivo, stabilita in sede di approvazione dello stesso con la Del.C.C. n° 47/2006, determina un periodo residuale di vigenza del piano insufficiente, in funzione dello stato di attuazione complessivo del piano, a garantire il completamento degli interventi in esso previsti, sia relativi alla nuova edificazione, sia all'attuazione degli standard urbanistici nelle aree già edificate, attraverso l'utilizzo dello stanziato finanziamento regionale;
- la legge urbanistica nazionale 17 agosto 1942 n° 1150 all'art. 16 stabilisce per i piani esecutivi una durata massima di anni dieci, nei quale dare attuazione agli stessi, e che tale lasso di tempo risulta di maggior garanzia per il raggiungimento delle finalità del piano;

Ritenuto quindi che:

- è opportuno prorogare la validità del piano fino al limite temporale previsto dall' art. 16 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150, ovvero dieci anni dalla data di approvazione, nella considerazione che, in virtù della natura del P.R.U. del Colle, le cui previsioni

sono da attuarsi tramite il concorso dei privati proprietari delle aree incluse nel comparto di completamento del comprensorio urbanistico attraverso un criterio di perequazione degli oneri e dei diritti da esso derivanti, i vincoli di piano attengono ad una destinazione realizzabile ad iniziativa privata o promiscua pubblico-privata, e pertanto non comporta necessariamente l'ablazione dei beni interessati;

- al fine di dare attuazione al Programma di Recupero Urbano del Colle è altresì opportuno consentire la costituzione di due sub-comparti, da attuarsi tramite due distinti consorzi, nella considerazione che l'avvio dell'attività edificatoria, da parte di un primo sub-comparto, con la predisposizione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione, possa fungere da volano per il completamento degli interventi nell'intero originario comparto;
- tale facoltà deve essere esercitata nel rispetto delle previsioni generali del piano, degli standard urbanistici e della tutela dei diritti edificatori di ciascun proprietario e, non incidendo sulle effettive capacità edificatorie, non costituisce variante al piano esecutivo, in quanto non apporta modifiche agli indici, alla dotazione di spazi pubblici e al perimetro di piano;

Vista la relazione redatta dall'Ufficio Pianificazione del 25/10/2010 (**Allegato "1"**);

Dato atto che, con avviso prot. 66491 del 14/12/2010 (**Allegato "2"**) pubblicato all'Albo Pretorio per trenta giorni e in estratto tramite manifesti, è stata data comunicazione dell'avvio del procedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 e seguenti della L. 241/1990 e s.m.i., relativo alla ridefinizione delle modalità attuative del P.R.U. "il Colle" e alla proroga della validità del piano stesso;

Riscontrato che a seguito di tale comunicazione è pervenuta n°1 nota di partecipazione al procedimento, in atti prot. 1672 del 11/01/2011 presentata dal sig. Ing. Mancini Nicola Andrea;

Rilevato che a tale nota il Dirigente del Settore Urbanistica e Assetto del Territorio ha dato risposta con la nota in atti prot.3570 del 20/01/2011;

Visto il verbale della seduta della Commissione Consiliare Urbanistica in data 15/11/2010;

Visto il parere di regolarità tecnica del Dirigente del III Settore Urbanistica e Assetto del Territorio reso ai sensi dell'Art. 49 comma 1 del Decreto Legislativo n° 267/2000;

Visto l'esito della votazione:

- Consiglieri presenti: n° 17
- Consiglieri assenti: n° 4 (Ciccariello, Cienzo, Ranucci, Rosato)
- Favorevoli: n° 17 (unanimità)
- Contrari: nessuno
- Astenuti: nessuno

D E L I B E R A

- A) la premessa** costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

- B)** di dare atto del permanere dell'interesse dell'Amministrazione comunale all'attuazione del Programma di Recupero Urbano "Il Colle" approvato C.C. n° 47 del 16/05/2006, sia per quanto attiene il completamento della pianificazione comunale del comprensorio urbanistico individuato dal P.R.G. comunale, sia per quanto riguarda la riqualificazione della zona precedentemente edificata, attraverso la realizzazione delle aree a verde e a parcheggio, usufruendo a tal fine del finanziamento regionale stanziato;
- C)** di prorogare la validità del P.R.U. fino ai dieci anni dalla data di approvazione, come consentito dall'art. 16 della Legge Urbanistica Nazionale n° 1150/42, arco temporale nel quale dovranno essere attuati gli interventi ivi previsti ed essere compiute le relative acquisizioni, dando atto che tale proroga non costituisce mera reiterazione di vincoli ablativi, in quanto l'attuazione del Piano si basa sul presupposto dell' iniziativa privata;
- D)** di dare atto delle difficoltà finora riscontrate nel dare avvio al completamento dell'edificazione del comparto edificatorio individuato dal P.R.U. a completamento del comprensorio urbanistico di P.R.G., attraverso la costituzione di un unico consorzio dei proprietari;
- E)** di consentire pertanto la costituzione di due sub-comparti, con facoltà di dare avvio alla edificazione anche in tempi diversi purchè sia garantito il rispetto delle previsioni generali del piano, della dotazione degli standard urbanistici, sia complessiva che in ogni sub-comparto, e la tutela dei diritti edificatori di ciascun proprietario, sul presupposto che l'avvio dell'attività edificatoria da parte del primo sub-comparto possa costituire, attraverso l'infrastrutturazione delle aree, volano al completamento degli interventi previsti in tutto il comparto edificatorio;
- F)** di stabilire che potrà essere valutata una ipotesi di sub-comparto, su proposta dei privati, qualora essa risponda ai seguenti criteri:
- 1) contempli l'adesione della totalità dei proprietari delle aree in essa ricadenti;
 - 2) rappresenti almeno il 51% delle superfici costituenti l'originario comparto edificatorio del P.R.U., come individuato dall'elaborato di piano "*Particellare aree costituenti il nuovo comparto edificatorio*" approvato con la Del.C.C. n° 47/2006;
 - 3) abbia garanzie di fattibilità e coerenza rispetto alla pianificazione prevista dal P.R.U. per quanto riguarda la localizzazione e dimensionamento delle aree pubbliche e della viabilità;
 - 4) sia accompagnata da una proposta di assetto planivolumetrico e da uno schema di convenzione regolante i rapporti tra il consorzio dei proprietari e l'Amministrazione Comunale contenente le necessarie garanzie circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cessione delle aree pubbliche e delle aree a garanzia dei diritti edificatori dei proprietari non aderenti al Consorzio;
 - 5) consenta - in una successiva fase - un armonico completamento del comparto e la completa espressione dei diritti edificatori dei proprietari delle aree in esso ricadenti;
- G)** di stabilire altresì che la verifica di tali requisiti è demandata al Dirigente del settore competente, il quale provvederà con proprio atto ad approvare il nuovo assetto del comparto destinato alla nuova edificazione dal P.R.U.;

- H) **di confermare** i contenuti dello schema di atto costitutivo del consorzio tra i soggetti attuatori del comparto già approvato con Del.C.C. n° 47 del 16/05/2006 per quanto attiene ai rapporti con l'Amministrazione Comunale nonché agli aspetti perequativi e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dando atto che lo stesso dovrà essere adeguato, in virtù delle attuali determinazioni, a seguito della concessa facoltà di costituzione dei sub-comparti;
- I) **di dare atto** che la prevista facoltà di costituzione di due sub-comparti non determina variante al P.R.U. approvato con la Deliberazione del C.C. n° 47 del 16/05/2006, non incidendo sugli elementi costitutivi del piano stesso;
- J) **di dare atto** che, ai sensi dell'art. 2 della L. 241/1990 e s.m.i. la presente deliberazione costituisce conclusione del procedimento avviato con avviso prot.66491 del 14/12/2010;
- K) **di demandare** al competente Settore dell'Amministrazione Comunale i successivi adempimenti in ordine all'attuazione del P.R.U..

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ravvisata l'urgenza di dare immediata attuazione al presente deliberato;

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

Previa separata votazione unanime favorevole, palesemente resa per alzata di mano dai n°17 Consiglieri presenti e votanti, compreso il Sindaco, risultando assenti n°4 Consiglieri (Ciccariello, Cienzo, Ranucci e Rosato)

D I C H I A R A

il presente atto **immediatamente eseguibile**.

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

IL PRESIDENTE

SIG. MARZIO PADOVANI

IL SEGRETARIO GENERALE P.T.

DOTT. PASQUALE CIUFO



COMUNE DI GAETA

Provincia di Latina

VII Settore - Urbanistica e Assetto del Territorio

Piazza XIX Maggio n°10 04024 GAETA LT tel. 0771/ 469405 fax. 0771/469433

All. 1

Oggetto: *Completamento della pianificazione comunale e Programma di Recupero Urbano "il Colle" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 47/2006. Fase attuativa.*

Premessa.

Con la Deliberazione di C.C. n° 47 del 19/05/2006. L'Amministrazione comunale ha definitivamente approvato il Programma di Recupero Urbano "il Colle", già adottato con la D. di C.C. n° 11 del 27/01/2001 e per il quale l'esame delle osservazioni, a seguito di pubblicazione, era avvenuto con la Del. di C.C. n° 43 dell' 11/06/2001.

Il Comprensorio "Il Piano - il Colle" costituisce un'entità territoriale all'interno dell'ambito urbano del Comune di Gaeta. Esso è stato definito in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale, avvenuta con D.G.R. n° 1498 del 10/10/73; è caratterizzato dalla presenza al suo interno di una zona di completamento B2*, una di espansione C1*, una zona destinata a Istruzione S, nonché una vasta area destinata a Verde Pubblico, prevista dalla Regione Lazio, compresa tra la via del Colle e l'asse di viabilità primaria previsto dal P.R.G. di collegamento tra Corso Italia e la variante alla S.S. Flacca.

Il Comprensorio è stato parzialmente edificato a partire dal 1979, nell'ambito di due successivi P.P.A., i quali hanno previsto la contemporanea redazione di Piani di Zona e di Piani Particolareggiati, promuovendo quindi contestualmente interventi edificatori privati e pubblici. L'urbanizzazione ha visto la condivisione degli standard da parte dei piani attuativi, pubblici e privati, condizionando la effettiva dotazione di opere di urbanizzazione alla definizione delle cessioni delle aree da parte dei consorzi assegnatari dei lotti edificatori.

Il comprensorio è interessato parzialmente dal Piano Territoriale Paesistico, ricadendo in parte in zona Im e Ir; il P.T.P.R., adottato con D.G.R.L. n. 556/2007 e segg.ti, classifica il Comprensorio, per la parte urbanizzata, come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", prevedendo per la zona non oggetto di piani attuativi lungo via del Colle la classificazione "Paesaggio Naturale di Continuità" e parzialmente "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", mentre per la zona a monte della Ferrovia classifica le aree come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" e solo in piccola parte come "Paesaggio Naturale".

Il Programma di Recupero Urbano "il Colle".

Il Programma di Recupero Urbano, definito all'Art. 11 comma 2 della Legge 493 del 04/12/93, è stato ritenuto lo strumento più idoneo al completamento della pianificazione del Comprensorio Urbanistico, operando un insieme di interventi integrati finalizzati alla completamento del Comprensorio in termini sia di tessuto edilizio che di opere di urbanizzazione, riqualificando ciò che è stato finora realizzato.

In merito al recupero degli standard urbanistici, l'adozione del P.R.U. ha consentito all'Amministrazione Comunale di accedere ad un finanziamento regionale, di cui alle Del.G.R.Lazio n° 4244/1997 e n° 1831/1999 ai sensi della Legge 05/08/1978 n° 457, di importo pari a €. 576.833,51.

Al fine di completare l'edificazione del Comprensorio Urbanistico, il P.R.U. ha previsto la realizzazione di un "Nuovo Comparto Edificatorio", che riguarda le aree residue situate in zona B2* (di mq. 2327 c.a) e C1* (di mq.

14531.5 c.a) e VP di P.R.G. a valle di Via del Colle, escluse dalle precedenti pianificazioni; tali aree permettono la realizzazione di 18764,7 mc. derivanti dall'applicazione degli indici di P.R.G. alle aree edificabili effettivamente libere, escludendo la viabilità, esistente e di progetto, l'area interessata dalla sede ferroviaria e le parti edificate.

L'edificazione prevista è da attuarsi tramite la costituzione di un Consorzio Obbligatorio dei proprietari dei terreni ricadenti nel nuovo comparto edificatorio. In aderenza a quanto stabilito dalla Delibera di G.R. n° 1498 del 10/10/73 di approvazione del P.R.G. i proprietari partecipano del diritto edificatorio in proporzione alla quantità di terreno di loro proprietà incluso nel Nuovo Comparto Edificatorio, secondo quanto prescritto nelle Norme Tecniche; l'indice territoriale di perequazione è determinato dal rapporto tra la volumetria di progetto prevista nei lotti edificabili e la superficie complessiva costituente il comparto edificatorio ed è pari a 0.57 mc/mq. Le norme di Piano determinano gli obblighi dei proprietari in merito alle cessioni delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione previste nonché gli oneri per la realizzazione delle stesse.

Con la Delibera n° 47/2006 è stata determinata in cinque anni dalla data di approvazione la vigenza del piano, nel senso che entro questo arco temporale si doveva dare attuazione agli interventi previsti nonché essere compiute le relative acquisizioni.

Attuazione del P.R.U.

La riqualificazione dell'edilizia esistente. L'attuazione degli interventi oggetto del finanziamento regionale, relativi al completamento standard nei comparti già edificati, trattandosi di opere di urbanizzazione, è incardinata al VI Settore – LL.PP.: già con le Del.G.C. n° 405-406-407-408-409-410-411-412 del 28/06/2001 sono stati approvati i progetti preliminari per diversi interventi previsti nel suddetto Programma di Recupero, per l'importo complessivo pari a quello finanziato; a seguito delle indicazioni emerse nelle varie sedute della Conferenza di Servizi, indetta dalla Regione Lazio, e tenutesi presso l'Area Attuazione Interventi Edilizia Sovvenzionata, è stato necessario rivedere l'individuazione delle aree da riqualificare, giungendo con la Del. G.C. n. 86 del 25/04/2009 ad approvare il progetto definitivo delle aree destinate a verde pubblico e parcheggi; tuttavia nei lavori della C.di S. in data 22/10/2009 l'organo regionale ha obiettato circa l'assenza dei requisiti per la finanziabilità di una delle aree proposte e pertanto sarà necessario rivedere ulteriormente quanto deliberato dalla Giunta.

Il Nuovo Comparto Edificatorio. Come già evidenziato l'attuazione del nuovo comparto edificatorio avviene attraverso la costituzione del consorzio dei proprietari; l'Amministrazione ha provveduto a notificare ai proprietari l'avvenuta approvazione, risalente a Maggio 2006, invitando nel contempo alla costituzione del Consorzio: la notifica ha avuto luogo nel mese di Dicembre 2006. Nel successivo anno, anche ad opera dell'amministrazione commissariale, sono stati tenuti incontri con i proprietari volti a sollecitare la costituzione del consorzio: in data 19/11/2007, incontrando una rappresentanza dei proprietari promotori della costituzione del consorzio, l'Amministrazione Comunale ha invitato i proprietari stessi alla presentazione di soluzioni migliorative, tese a consentire l'attuazione delle previsioni di piano; a seguito di una ulteriore verifica effettuata dai proprietari promotori sulla disponibilità alla costituzione del consorzio, in data 19/12/2007 si è tenuto un nuovo incontro presso la casa comunale nel quale, a fronte delle riscontrate difficoltà nel conseguire la costituzione del consorzio rappresentante l'intero comparto edificatorio, è stata prospettata l'ipotesi di individuare due sub-comparti, da attuarsi quindi anche in tempi diversi, fatte salve le previsioni di piano relativamente alla dotazione di standard, alla verifica degli indici, e la salvaguardia dei diritti edificatori di ciascun proprietario.

Nel mese di Novembre 2008, con note in atti, l'Amministrazione Comunale ha diffidato i proprietari alla costituzione del consorzio, invitandoli a dichiarare entro trenta giorni l'intenzione di provvedere alla edificazione delle aree secondo le prescrizioni del piano approvato: ad oggi, nonostante l'attività propositiva di alcuni proprietari e le diffide effettuate dall'Amministrazione Comunale, il consorzio non è stato ancora costituito, mancando la preventiva adesione dei proprietari rappresentati almeno il 75% dell'imponibile catastale, come previsto dalla normativa vigente.

A giugno 2009, con nota in atti prot. 24084 del 16/06/2009, il costituendo "consorzio di costruzione piano di recupero urbano "il Colle" di Gaeta", ha trasmesso una proposta di variazione delle norme di piano finalizzata alla realizzazione di due o più sub-comparti. In sintesi, un primo sub-comparto, rappresentante i proprietari delle aree ricadenti nella sottozona C1 a margine di via degli Eucalipti e alcuni dei proprietari ricadenti nel comparto a margine di Via del Colle, potrebbe essere costituito, sul presupposto della cessione, da parte dei proprietari, delle aree localizzate nella sottozona C1 necessarie al completamento dell'edificazione; tali aree, qualora non fossero utilizzate dai proprietari aventi titolo nei tempi stabiliti dall'Amministrazione, rimarrebbero nella disponibilità dell'Amministrazione stessa, a titolo gratuito, salvo, nel caso di una cessione delle stesse a fini edificatori ad altro soggetto, la previsione di un ristoro economico per gli originali proprietari.

Inoltre la società Cooperativa Srl Mila, con nota in atti prot. 41919 del 13/10/2009, proprietaria di aree nel PRU del Colle, ha richiesto di effettuare in tale comparto un intervento di edilizia abitativa convenzionata, chiedendo di stipulare con l'Amministrazione Comunale apposita convenzione ai sensi della Legge n°10/1977.

Le difficoltà riscontrate nel dare attuazione alle previsioni di piano, riguardo alla nuova edificazione, sono ascrivibili essenzialmente alla impossibilità di costituire un unico comparto edificatorio, stante l'attuale carenza di interesse da parte di alcuni proprietari a dare seguito alle previsioni del piano esecutivo; inoltre, la durata quinquennale del piano esecutivo, stabilita in sede di approvazione dello stesso con la Del.C.C. n° 47/2006, determina un periodo residuale di vigenza del piano insufficiente, in funzione dello stato di attuazione complessivo del piano, a garantire il completamento degli interventi in esso previsti, relativi sia alla nuova edificazione, che all'attuazione degli standard urbanistici nelle aree già edificate, attraverso l'utilizzo dello stanziato finanziamento regionale.

Risulta pertanto opportuno valutare la possibilità di intervenire sul piano approvato agendo sia sulle modalità di attuazione che sulla durata del piano stesso:

- da un lato prorogare la validità del piano: la legge urbanistica nazionale 17 agosto 1942 n° 1150 all'art. 16 stabilisce per i piani esecutivi una durata massima di anni dieci, nei quale dare attuazione agli stessi, e tale lasso di tempo risulta di maggior garanzia per il raggiungimento delle finalità del piano rispetto ai cinque anni stabiliti dalla Del.C.C. n° 47/2006;
- dall'altro consentire la costituzione di due sub-comparti, e quindi due distinti consorzi, purché vengano garantite le previsioni generali del piano, il rispetto degli standard urbanistici e la tutela dei diritti edificatori di ciascun proprietario. L'avvio dell'attività edificatoria, da parte di un primo sub-comparto, con la predisposizione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione, potrebbe determinare un effetto "volano" sul completamento degli interventi nell'intero originario comparto. La previsione di tale facoltà non costituirebbe variante al piano esecutivo, in quanto, non apportando modifiche agli indici, alla dotazione di spazi pubblici e al perimetro di piano, non incide sulle effettive capacità edificatorie.

Riguardo alla proroga è opportuno chiarire che essa non costituisce reiterazione di "vincolo ablativo" in quanto il P.R.U., affidando l'attuazione delle disposizioni in esso contenute prioritariamente all'iniziativa dei privati

proprietari - attraverso un criterio di perequazione degli oneri e dei diritti da esse derivanti, impone di fatto alle aree incluse nel comparto di completamento del comprensorio urbanistico un vincolo di natura "conformativa" e pertanto, come chiaramente enunciato nella sentenza del Corte Costituzionale n° 179/1999, non rapportabile allo schema ablatorio-espropriativo con le connesse garanzie costituzionali di indennizzo ovvero durata predefinita.

Laddove dovesse permanere l'inerzia dei proprietari delle aree e mancare l'iniziativa privata, il ricorso alla procedura ablativa richiederebbe l'attivazione di un separato procedimento con l'esplicitazione della natura espropriativa delle previsioni di piano.

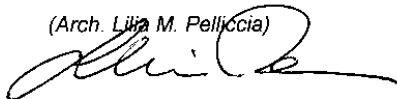
Come già affermato, si ritiene che tali interventi "correttivi" non costituiscano variante al P.R.U.; tuttavia incidendo su decisioni assunte dal Consiglio Comunale, devono necessariamente prevedere una nuova determinazione dello stesso organo.

Inoltre l'intervento del Consiglio Comunale va preceduto da una comunicazione, ai sensi della L. 241/1990, ai soggetti direttamente interessati (anche, nel caso di elevato numero dei destinatari, con le forme previste dall'art. 8 comma 3) che consenta agli stessi di intervenire nel procedimento; tale facoltà di partecipazione deve essere estesa inoltre, ai sensi dell'art. 9 della L. 241/90, attraverso un avviso pubblico.

Gaeta, 25/10/2010

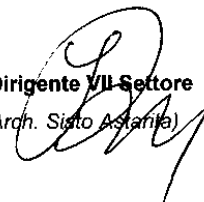
Il Responsabile Ufficio Pianificazione

(Arch. Lilla M. Pelliccia)



Il Dirigente VII Settore

(Arch. Sisto Astanija)





COMUNE DI GAETA

Provincia di Latina
VII Settore - Urbanistica e Assetto del Territorio

60091

prof. _____

All'

Albo Pretorio del Comune di Gaeta

3850
14/12/2010
14/12/2010
13/01/2011
All. 2
Consiglio Comunale
IL CAPO COMUNALE

Oggetto: Avvio del procedimento relativo alla ridefinizione delle modalità attuative del P.R.U. "il Colle" approvato con Del .C.C. n° 47/2006 e alla proroga della validità del piano stesso.

Il Dirigente del VII Settore

Premesso che:

- con la Deliberazione di C.C. n° 47/2006 ad oggetto: "Completamento della pianificazione comunale e Programma di Recupero Urbano "il Colle" adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 11 del 27.01.2001. Approvazione definitiva." è avvenuta l'approvazione definitiva del Programma di Recupero Urbano "il Colle";
- con la richiamata deliberazione veniva stabilita in anni cinque, dalla data di approvazione, l'efficacia del Programma, intendendo che entro tale arco di tempo dovevano essere attuati gli interventi ivi previsti ed essere compiute le relative acquisizioni; inoltre, riguardo al completamento della pianificazione esecutiva, veniva istituito il comparto edificatorio ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 della Legge n° 1150/42, provvedendo altresì ad approvare lo schema di atto costitutivo del consorzio tra i soggetti attuatori del comparto, dando atto che tale schema assumeva valore limitatamente ai rapporti con l'Amministrazione Comunale nonché agli aspetti perequativi e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- a seguito dell'adozione del Programma di Recupero Urbano il Comune di Gaeta ha beneficiato di un finanziamento di € 576.833,51 concesso - ai sensi della Legge n. 457 del 5/8/1978 - da parte della Regione Lazio con deliberazioni di Giunta Regionale n. 4244/1997 e n. 1831/1999 per il completamento delle opere di urbanizzazione relative alla pregressa urbanizzazione del comprensorio;
- a Dicembre 2006 con note in atti si è provveduto a notificare, ai sensi di legge, ai proprietari delle aree ricadenti nel comparto edificatorio del Piano, l'avvenuta approvazione dello stesso, con invito a dichiarare entro trenta giorni dal ricevimento della notifica l'intenzione a procedere alla edificazione delle aree e alla trasformazione degli immobili, secondo le prescrizioni del Piano approvato, attraverso la costituzione di consorzio, come previsto dall'art. 23 della Legge n° 1150/42, informando che per la costituzione del consorzio è sufficiente il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto;
- a seguito di tali notifiche sono giunte, da parte dei proprietari delle aree, diverse attestazioni di volontà di addivenire alla edificazione del comparto ma che tali attestazioni non hanno determinato l'effettivo avvio delle procedure di attuazione del Piano;
- nel successivo anno, anche ad opera dell'amministrazione commissariale, sono stati tenuti incontri con i proprietari volti a sollecitare la costituzione del consorzio che, ad oggi, nonostante l'attività propositiva di alcuni, non è stato ancora costituito, mancando la preventiva adesione dei proprietari rappresentati almeno il 75 per cento dell'imponibile catastale, come previsto dalla normativa vigente;

nel mese di Novembre 2008, con note in atti, l'Amministrazione Comunale ha diffidato i proprietari alla costituzione del consorzio, invitandoli a dichiarare entro trenta giorni l'intenzione di provvedere alla edificazione delle aree secondo le prescrizioni del piano approvato.

Rilevato che:

- le difficoltà riscontrate nel dare attuazione alle previsioni di piano, riguardo alla nuova edificazione, sono ascrivibili essenzialmente alla impossibilità di costituire un unico comparto edificatorio, stante la carenza di interesse da parte di alcuni proprietari a dare seguito alla previsioni del piano esecutivo;
- la durata quinquennale del piano esecutivo, stabilita in sede di approvazione dello stesso con la Del.C.C. n° 47/2006, determina un periodo residuale di vigenza del piano insufficiente, in funzione dello stato di attuazione complessivo del piano, a garantire il completamento degli interventi in esso previsti, sia relativi alla nuova edificazione, sia all'attuazione degli standard urbanistici nelle aree già edificate, attraverso l'utilizzo dello stanziato finanziamento regionale;
- la legge urbanistica nazionale 17 agosto 1942 n° 1150 all'art. 16 stabilisce per i piani esecutivi una durata massima di anni dieci, nei quale dare attuazione agli stessi, e che tale lasso di tempo risulta di maggior garanzia per il raggiungimento delle finalità del piano;

Considerato che:

- al fine di dare attuazione al Programma di Recupero Urbano del Colle è opportuno prorogare la validità del piano fino al limite temporale previsto dall' art. 16 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150, ovvero dieci anni dalla data di approvazione, consentendo altresì la costituzione di due sub-comparti, da attuarsi tramite due distinti consorzi, purché vengano garantite le previsioni generali del piano, il rispetto degli standard urbanistici e la tutela dei diritti edificatori di ciascun proprietario;

Dato atto :

- dell'elevato numero dei soggetti direttamente interessati dal procedimento che si intende avviare, in quanto proprietari e/o intestatari catastali dei terreni inclusi nel P.R.U. in oggetto, e che pertanto risulta particolarmente gravosa la comunicazione diretta nelle forme del comma 1 dell'art. 8 della L. 241/1990 e s.m.i.;

per quanto sopra, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 e seguenti della L. 241/1990 e s.m.i.,

Comunica

L'avvio del procedimento relativo alla ridefinizione delle modalità attuative del P.R.U. "il Colle" approvato con Del .C.C. n° 47/2006 e alla proroga della validità del piano stesso.

A tal fine rende noto che:

- il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Sisto Astarita, Dirigente del VII Settore
- gli atti sono visionabili presso l'Ufficio Pianificazione di questo Settore nei giorni di martedì dalle ore 15,30 alle ore 17,30 e venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00;
- il presente avviso è affisso all'Albo Pretorio per trenta giorni per le finalità di cui agli art. 7, 9 e 10 della L. 241/90 e s.m.i.: entro tale periodo di pubblicazione chiunque può intervenire nel procedimento presentando memorie scritte e documenti, indirizzandole al:

**Dirigente del VII Settore – Urbanistica ed Assetto del Territorio, Piazza XIX Maggio, 10
04024 Gaeta.**

Gaeta, 14 Dicembre 2010



Il Dirigente VII Settore
(Arch. Sisto Astarita)



COMUNE DI GAETA

(Provincia di Latina)

ufficio segreteria

ALLEGATO SUB "A" ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 18 DEL
04.03.2011

PROPOSTA DEL SINDACO E/O DELL'ASSESSORE AL RAMO

Si propone l'allegata deliberazione relativa alla attuazione del Programma di Recupero Urbano "Il Colle" approvato con Del.C.C. n° 47/2006.

AS
IL SINDACO
(Antonio Raimondi)

IL PRESIDENTE DEL C.C.
(Marzio Pedroni)

L'ASSESSORE AL RAMO
(Il Sindaco Antonio Raimondi)

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

Attuazione del Programma di Recupero Urbano "Il Colle" approvato con Del.C.C. n° 47/2006. Determinazioni.

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

Favorevole.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

Arch. Antonella Avitabile

Antonella Avitabile

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

Non richiesto in quanto non dovuto.



IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

ALLEGATO "A" ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE N° 18 DEL 04/03/2011

Punto 4 (ex punto 6)

Attuazione del Programma di Recupero Urbano "Il Colle", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47/2006. Determinazioni.

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – (Marzio Padovani) Allora, possiamo passare alla trattazione del punto: "Attuazione del Programma di Recupero Urbano "Il Colle", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47/2006. Determinazioni."

INTERVENTO DEL SINDACO – (Antonio Raimondi) Ma siccome questo punto, penso, lo conosciamo tutti non voglio rubare tempo. Leggo semplicemente una parte del deliberato che ci dà il senso del significato di questa delibera che, appunto, va ad integrare la delibera... (incomprensibile) 2006, proprio per la continuità amministrativa di cui parlavamo. Ed è precisamente la lettera f) del deliberato... perché questa è la sostanza: di stabilire che potrà essere valutata una ipotesi di subcomparto, su proposta dei privati, qualora esso risponda ai seguenti criteri: 1) contempli l'adesione della totalità dei proprietari delle aree in essi ricadenti; 2) rappresenti almeno il 51% della superficie costituenti l'originario comparto edificatorio del PRU, come individuato dall'elaborato di piano particellare aree costituenti il nuovo comparto edificatorio, approvato dal Consiglio Comunale n. 47/2006; 3) che abbia garanzie di fattibilità e coerenza rispetto alla pianificazione prevista dal PRU per quanto riguarda la localizzazione e dimensionamento delle aree pubbliche e della viabilità; 4) che sia accompagnata da una proposta di assetto planivolumetrico e da uno schema di convenzione regolante i rapporti tra il consorzio dei proprietari e l'Amministrazione Comunale, contenente le necessarie garanzie circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cessione delle aree pubbliche e delle aree a garanzia dei diritti edificatori dei proprietari non aderenti al consorzio; 5) che consenta, in una successiva fase, un armonico completamento del comparto e la completa espressione dei diritti edificatori dei proprietari delle aree in esso ricadenti. Quindi, credo che questo, poi... di confermare tutti i contenuti dello schema di convenzione della delibera 2006... ecco, mi sembra che questo sia... ne abbiamo parlato anche in Commissione Urbanistica... fu votato all'unanimità, tutti d'accordo. Cioè, fondamentalmente, è di dare la possibilità a questo subcomparto, che è già pronto, in effetti di avviare tutte le procedure che sappiamo. Quindi, mi sembra una importante risposta a proposito della interrogazione che è stata fatta prima, che il Consiglio Comunale può dare, intanto, a questi nostri concittadini.

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – (Marzio Padovani) Grazie, Signor Sindaco. Si era prenotato il Consigliere Gallinaro per un intervento.

INTERVENTO DEL CONSIGLIERE – (Luca Salvatore Gallinaro) Ringrazio il Sindaco della esposizione... soltanto un chiarimento volevo chiedere al Sindaco, in qualità di Assessore all'Urbanistica: il punto f), che poi... cioè, penso che questa delibera nasce dall'esigenza di dover prorogare una delibera che aveva una validità di cinque anni, che ha trovato nel suo percorso delle difficoltà attuative per le quali i cinque anni non sono stati sufficienti per vedere la realizzazione di questo piano. Deduco che il frutto di questa delibera contenga gli strumenti per superare quelle criticità che non hanno consentito, entro il termine dei cinque anni, la realizzazione di questo piano e che, quindi, possa rappresentare la soluzione per vedere l'attuazione di questo piano. Volevo dall'Assessore, nonché Sindaco, la conferma che questa delibera, per quanto possibile, contenga tutti gli strumenti che possano vedere finalmente in tempi... tra virgolette, rapidi... amministrativi la realizzazione... perché penso che poi sia il fine che ci auspichiamo tutti quanti da questa delibera e capire che cosa significa: può essere valutata un'ipotesi di subcomparto, contenente tutte queste cose. Cioè, alla fine i requisiti con il punto g) li controlla il Dirigente, ma poi l'autorizzazione a costituire questo subcomparto se i requisiti sono

rispettati, chi la dà? Perché qui dice: valutata un'ipotesi. Ma poi l'ipotesi, di fatto, chi dice che viene attuata? È questo il problema che mi pongo. Cioè, di renderla più esecutiva. Poi, se questo problema l'avete già affrontato, per carità, non ci sono problemi. Però, mi sembra soltanto questo aspetto. Almeno, lascia un dubbio in questo senso, ma ai fini costruttivi, assolutamente non polemici. Grazie.

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – (Marzio Padovani) Grazie, Consigliere. Risponde il Sindaco.

INTERVENTO DEL SINDACO – (Antonio Raimondi) Grazie, Consigliere, per questa... perché, giustamente, dobbiamo votare anche cose che poi... al di là dei principi, che poi si attuino veramente. Questo... la delibera non è solo il frutto del fatto che stanno per scadere i cinque anni, ma è appunto dare questa possibilità perché parlando con, diciamo, proprietari, cooperative, facendo... voglio dire, il lavoro di incontri, come con altri comparti, qui si è vista concretamente la volontà, quindi è una delibera che effettivamente, oggi, va incontro ad una volontà di cittadini che su quel... diciamo, noi abbiamo dovuto scrivere per forza ipotesi, però è concreta la cosa. Quindi, da questo punto di vista mi sento... insomma, io ho partecipato anche a un incontro con loro e insomma, c'è... magari si potesse fare anche in altre zone, perché in alcune parti a volte per uno non si riesce a fare. Invece, qua mi sembra che la volontà è molto forte. Grazie, Consigliere.

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – (Marzio Padovani) Grazie, Signor Sindaco. Ci sono altri... sì, un attimo solo, allora. Consigliere Coscione, un intervento. Grazie.

INTERVENTO DEL CONSIGLIERE – (Luigi Coscione) Oggi poniamo rimedio, forse, a una nostra deficienza quando abbiamo approvato questo piano, però nella convinzione che quando si fanno le cose per i cittadini cinque anni erano sufficienti, ci siamo oggi – purtroppo – resi conto che tanto non sono bastati e quindi siamo costretti, oggi, a prorogarli di altri cinque anni. Mi auguro che questi ulteriori cinque anni che noi diamo... e in questo un po' mi associo nei dubbi del Consigliere Gallinaro... servano effettivamente affinché almeno una parte... per questo la suddivisione in due subcomparti... di questi proprietari si decidano a...

FINE LATO B 2a CASSETTA

INIZIO LATO A 3a CASSETTA

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – (Marzio Padovani) Consigliere Matarazzo.

INTERVENTO DEL CONSIGLIERE – (Giuseppe Matarazzo) Questa è una delibera positiva perché dimostra che dove c'è l'iniziativa dei privati l'Amministrazione va a rimorchio. In quanto, sono passati tre anni, tre anni e mezzo, quattro anni e il tempo è passato, è volato e questa delibera è rimasta ferma all'interno dei cassetti di questa Amministrazione Comunale. Io non do la colpa ai Dirigenti che hanno ricoperto gli incarichi del Settore dell'Urbanistica perché ne sono passati ben... con l'attuale siamo arrivati, mi sembra, a quattro Dirigenti, uno ogni anno. E allora, risulta chiaro che la colpa non è dei Dirigenti, la colpa è della parte politica che non ha dato nessun impulso, come si diceva anche da parte del Capogruppo Magliozzi, di altro, al di là di quanto dice il Sindaco, sui piani. Perché se uno si ricorda, anche quando fu approvato il piano di "C2 Monte Tortona", basta vedere la delibera di Consiglio Comunale, che fu grazie a questa minoranza, quella sera, a spingere ad approvare quel piano. E allora, risulta chiaro che l'omissione da parte dell'allora Presidente della Commissione Urbanistica, dell'allora anche Assessore all'Urbanistica, che attualmente è ricoperto dal Sindaco, è un'omissione certa. Che poi viene conclamata... e qui è una scommessa quasi kafkiana, cioè l'allora Assessore all'Urbanistica è l'attuale Dirigente dell'Urbanistica, del Settore Urbanistica. Tralascio i problemi del 110, tralasciamo... no, no, non riguarda te, riguarda Brunetta, non riguarda la tua persona, quando tralasciamo. Anzi, io apro una parentesi: auguro, a chi ha firmato l'ordine di servizio e la disposizione di servizio, che gli vada bene e che la Corte dei Conti, invece, non dica tutto il contrario. Non c'entra niente chi lavora, chi lavora deve essere pagato. Il problema è quando si fanno scelte sbagliate, non seguendo i procedimenti

amministrativi che dovranno essere pagati. Guarda caso che la Corte dei Conti non tocca chi oggi amministra. Così come quando amministrava qualcun altro, Magliozzi, D'Amante, non è che ha toccato... e tralascio sempre la buona fede, l'innocenza, quindi non c'entra niente, sto dicendo dal punto di vista proprio procedurale, la Corte dei Conti colpisce sempre dopo molti anni da quando il fatto quotidiano si è verificato. E quindi risulta chiaro che questa delibera è positiva. È positiva perché si limita a fare che cosa? E di qui c'è una responsabilità politica insita, implicita. Perché quando un'Amministrazione proroga di altri cinque anni un piano di recupero per il quale la vecchia Amministrazione... e stiamo parlando dell'Amministrazione D'Amante... ha iniziato questo iter, si capisce perfettamente... e che si è concluso nel 2006 con l'Amministrazione Magliozzi... si capisce perfettamente che questa Amministrazione, su questo punto, per quattro anni, oltre a passeggiare, a villeggiare, ad andare a Betlemme o a cantare non so dove, in qualche chiesa e a mangiare qualche pezzo di *tiella*, su questi punti non ha fatto nulla. Quindi, votare questo da parte vostra non è altro che un atto di condanna della vostra inerzia amministrativa. Però, sicuramente, come tutti i condannati a morte, quando si arriva vicino alla morte, sono felici che la morte arriva subito, invece di aspettare uno stitilicidio della propria persona. Quindi, votiamo all'unanimità questa delibera perché questa delibera consacra il fallimento della politica urbanistica di questa Amministrazione e dà la possibilità ai cittadini de "Il Colle" di avere un piano ancora attuativo e quindi la speranza di poter realizzare, dal punto di vista urbanistico, le previsioni di case, di servizi per i quali questa Amministrazione ha preso soldi per quel quartiere. Nel contempo, è chiaro che l'attuazione di questo... passare poi all'attuazione di questo piano ci vorrà il buonsenso dei privati, il buonsenso da parte di questa Amministrazione. E quando dico buonsenso da parte di questa Amministrazione significa... e in questo qualcuno l'ha criticato nel passato, nonostante tutto, ma ci vuole l'assiduità nel seguire i privati e nel convincere i privati, riconducendoli al bene pubblico, al bene comune. Quello che nel passato, sui quei piani urbanistici è stato fatto dall'ex Sindaco Magliozzi, con tutti coloro che gli hanno dato una mano, ma penso che questa Amministrazione ormai, che volge verso la propria fine, verso il giusto destino che è quello di Via Garibaldi, io penso che non può accettare... l'Amministrazione sto parlando, l'Amministrazione. Quindi, a questo punto, votate questa delibera perché votando questa delibera, ripeto, si dà un segno tangibile del vostro fallimento urbanistico, in maniera urbanistica. Quindi, votate, votate, votate.

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – (Marzio Padovani) Bene. Consigliere Costabile, grazie.

INTERVENTO DEL CONSIGLIERE – (Marina Costabile) Mi sorprende sempre più il Consigliere Matarazzo perché ogni intervento che fa lo basa sulla polemica anche quando di polemica non ce n'è bisogno. Stiamo parlando di un piano di edilizia per la città. E il Consigliere Matarazzo continua a dire: non siete buoni a fare niente, che cosa avete fatto, la continuità amministrativa non serve a niente, è un demerito... come al solito, i suoi interventi sono prettamente inutili. Invece, bisogna sottolineare quello che è il valore di questo ordine del giorno, cioè la politica della casa, che è sempre stato uno dei più alti valori in politica, oggi viene messo in discussione da chi? Da chi vede nella continuità, ecco, amministrativa un difetto. Invece, non è vero. È vero che questo piano è stato portato avanti già dal 2001, poi è stato approvato nel 2006. Noi lo abbiamo preso, abbiamo continuato a portarlo avanti e siamo riusciti anche a trovare una soluzione, che è quella dei due comparti. Perché prima era rimasto un po' in fase di stallo? Per il semplice motivo che tanti proprietari di quell'area non avevano interesse a costruire, per cui si era tutto fermato. Adesso, con questa soluzione dei due subcomparti, quindi con due consorzi diversi, distinti, si può andare avanti. E tanti cittadini che aspettano finalmente la casa, possono vederla finalmente realizzata. Almeno, ci tentiamo, è una cosa positiva che stiamo portando avanti nell'interesse della città. Poi, ci saranno, ecco, la zona di completamente con il verde, i servizi... cioè, si urbanizzerà tutta un'area, che è l'area de "Il

Colle". Quindi, arrivati a questo punto, noi già in Commissione l'abbiamo votata all'unanimità e penso che stasera, votarla all'unanimità sia veramente una vittoria di tutto il Consiglio Comunale nell'interesse dei cittadini. Grazie.

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – (Marzio Padovani) Grazie. Consigliere Erbinucci, lei voleva fare un intervento? Magliozzi.

INTERVENTO DEL CONSIGLIERE – (Massimo Magliozzi) Io non vorrei polemizzare con la Consiglieria, però mi viene un po' da ridere perché... praticamente, sta scadendo. Cioè, questo sta scadendo, dopo cinque anni questo scade. No, no, ma ti voglio dire, quando parli... se avevi questa attenzione forte... se avevate questa attenzione forte di fare le case, il verde, la facevi nel 2008, nel 2009, nel 2010. Oggi mi fa piacere che l'abbiamo vista a questo punto all'ordine del giorno, almeno passa. Però quello che mi fa sorridere, del suo intervento, ma proprio nei contenuti, che lei dice cose che non stanno né in cielo, né in terra. Lei sta, diciamo, prorogando una situazione che era nata prima dall'altro Sindaco, poi con l'Amministrazione Magliozzi, etc., per cui non è che stiamo facendo molto. Io voglio dire... quando nell'interrogazione ho fatto l'intervento, appunto, sulle case, sulle cooperative e quant'altro, io dicevo che c'era poca attenzione. E questo dà conferma, perché se ci fosse stata talmente un'attenzione, la portavate nel 2008, nel 2009. Sta scadendo, sta praticamente scadendo.

INTERVENTO DEL CONSIGLIERE – (Marina Costabile) Massimo, ma tu lo sai quante siano le difficoltà di burocrazia, lo sai anche tu, hai fatto il Sindaco.

INTERVENTO DEL CONSIGLIERE – (Massimo Magliozzi) Sì, ma ti voglio dire, te l'avevamo lasciato...

INTERVENTO DEL CONSIGLIERE – (Marina Costabile) Ma questo non denota una non volontà da parte nostra di portare avanti la politica della casa, questo non lo puoi dire, Massimo. Per carità, perché io non ti ho dato nessun demerito, anzi ho detto che nel 2006, quando c'eri tu...

INTERVENTO DEL CONSIGLIERE – (Massimo Magliozzi) No, ma non è questione. Io ti porterò le affermazioni dell'Assessore, attualmente Dirigente, del Sindaco, che eravate contrari alle cooperative all'epoca. Soprattutto l'Assessore...

INTERVENTO DEL CONSIGLIERE – (Marina Costabile) Ma non è vero, Massimo. È una tua interpretazione, Massimo.

INTERVENTO DEL CONSIGLIERE – (Massimo Magliozzi) Perché io, infatti, soprattutto all'epoca dell'Assessore... per cui, io ti dico... io, adesso, appena ho un poco di tempo... ho poco tempo...

INTERVENTO DEL CONSIGLIERE – (Marina Costabile) Massimo, al di là di tutte le polemiche, votiamo, è nell'interesse dei cittadini, all'unanimità.

INTERVENTO DEL CONSIGLIERE – (Massimo Magliozzi) Ma ci mancherebbe altro, l'abbiamo fatto noi, votiamo. Però, volevo sottolineare...

INTERVENTO DEL CONSIGLIERE – (Marina Costabile) Nessuno si prende il merito di niente, nessuno si vuole prendere un merito, per carità, Massimo.

INTERVENTO DEL CONSIGLIERE – (Massimo Magliozzi) No, però volevo sottolineare che sono contento che c'è stata questa accelerazione, anche da parte del Capogruppo, di portarla all'altro punto perché è chiaro che i cittadini aspettano, noi siamo superconvinti di votarlo, oltretutto eravamo convinti già all'epoca, per cui... Però, dire che c'è questa attenzione... io sono convinto, e lo avete dimostrato in questi anni, che non c'è questa grande attenzione.

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – (Marzio Padovani) Scusate, io mi voglio prendere la libertà di fare un brevissimo inciso come ex Presidente della Commissione Urbanistica perché credo di avere il diritto, diciamo, di ricostruire un attimino il percorso di questa proposta. Che succede? È ben vero tutto ciò che si è detto e quindi su questo non voglio insistere oltre, però la novità, diciamo, l'invenzione... chiamiamola così... dell'Amministrazione su questo comparto è stata quella di introdurre il concetto di lavorare

su due subcomparti che possono andare a velocità diverse. Perché sappiamo tutti benissimo, è inutile che ci nascondiamo dietro una foglia di fico per dire: si poteva andare avanti, è una cosa che proviene dalle precedenti Amministrazioni, c'è la continuità, etc. In realtà, questo piano era bloccato e tutti sappiamo che non sarebbe andato avanti di un metro per l'eternità, per il semplice motivo che ci sono dei proprietari sul secondo subcomparto che hanno fatto opposizione, quindi ci sono i ricorsi dal giudice, per cui di fronte alle giuste... perché, voglio dire, se ci sono dei privati che fanno dei ricorsi, evidentemente hanno delle richieste a cui, diciamo, chiedono giustizia per cui, alla fine, bisogna aspettare e, comunque, se alla fine l'Amministrazione perdesse questi ricorsi fatti dai privati, è ovvio che bisognerebbe riconsiderare completamente tutto il Piano di Recupero Urbano de "Il Colle". L'introduzione che quindi rivendico a questa Amministrazione è quella di aver diviso in due subcomparti il comparto, appunto, de "Il Colle" e parlare del fatto di andare a due velocità. Quindi, quelli che rimangono sul lato de "Il Colle" si muoveranno in un secondo tempo, quando raggiungeranno la percentuale minima prevista per costituire il consorzio dei proprietari, ben venga, faranno quello che vogliono. Però, intanto il subcomparto che rimane dal lato dei Cappuccini può andare avanti. Questo è, diciamo, il risultato del lavoro di questa Amministrazione che, a questo punto, dividendo in due il PRU de "Il Colle" riesce a dare almeno una risposta parziale a quelli che si trovano sul lato dei Cappuccini. Ecco, questo è quello che – secondo me – come Presidente della Commissione, andava sottolineato. Grazie per l'attenzione. C'era il Consigliere Erbinucci che si era prenotato.

INTERVENTO DEL CONSIGLIERE – (Giovanni Erbinucci) Quattro anni per quello che ha detto, Presidente, è un po' poco, insomma. No, va bene, ma io voglio... una nota così, di scherzo. No, no, assolutamente. No, io pongo un problema, diciamo... noi, quindici giorni fa... allora, io chiaramente questa delibera l'ho già votata nella Commissione Urbanistica. Chiaramente, sono favorevole che si facciano i piani, non è... ci mancherebbe, insomma. Però, voglio porre l'attenzione... perché noi quindici giorni fa abbiamo votato la delibera per la cessione dell'area dei Cappuccini. Mi pongo una domanda e vi pongo la domanda: ci siamo, diciamo, interrogati sulla Via degli Eucalipti, che va su Via... diciamo, Viale Africa, che sono due strade abbastanza grandi, la strada che le congiunge se sia della stessa grandezza, oppure andiamo a fare un budello? Perché il concetto principale è che noi, di fronte alla strada che unisce Via Eucalipti e Viale Africa c'è un cancello che è stato aperto, di cinque metri, credo anche di più, che può servire come accesso, diciamo, all'area ipotetica nel nuovo Ospedale del Golfo. Cioè, non ci perdiamo... sempre come punto interrogativo... questa opportunità di avere anche l'accessibilità all'area e alle strade che lo circondano all'interno, di questa situazione viaria. Perché io credo che sia importante avere l'accesso su un'area, specialmente ospedaliera, da più punti. Per cui, io non ho guardato i disegni, non ho... sì, i disegni ci sono, però io vorrei, insomma, in questa sede adesso che tutti quanti ci impegniamo che se dobbiamo allargare questa strada per renderla, diciamo, conforme alle altre due, insomma che ci sia la volontà del Consiglio, perché se dobbiamo spostare... non è che trasliamo leggermente per fare la strada larga. Perché se no non abbiamo risolto niente. Era questo il mio spirito per questa domanda. Grazie. E non ne faccio altre.

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – (Marzio Padovani) Bene, la ringrazio per l'intervento...

INTERVENTO DEL CONSIGLIERE – (Giuseppe Matarazzo) Ma i grafici sono quelli vecchi?

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – (Marzio Padovani) È tutto invariato, sì.

INTERVENTO DEL CONSIGLIERE – (Giuseppe Matarazzo) Va bene, va bene.

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – (Marzio Padovani) Comunque, ecco, volevo confortare il Consigliere perché ricordo perfettamente... e poi ho qui anche un mio grafico, diciamo, da Presidente della Commissione Urbanistica, dove si vede bene l'area del

vecchio grafico dove è previsto l'ampliamento della strada, quindi questo è fuori discussione, insomma. La strada verrà adeguata...

INTERVENTO DEL CONSIGLIERE – (Giovanni Erbinucci) Io ho detto un'altra cosa, io ho detto le due strade, Via Ecaulipti e via di qua... se congiungendosi fanno la stessa larghezza della carreggiata, perché se no abbiamo un budello che unisce due strade grosse.

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – (Marzio Padovani) Allora, se gli interventi sono finiti, possiamo passare altre dichiarazioni... no, c'è il Consigliere Gallinaro che si è prenotato.

INTERVENTO DEL CONSIGLIERE – (Luca Salvatore Gallinaro) Presidente, io la ringrazio della sua breve cronistoria da Presidente della Commissione Urbanistica. Che, però, mi rialimenta il mio dubbio: se da un lato è buono aver diviso in due comparti, però spero che l'interesse... sarò molto breve, non si preoccupi... che l'interesse dell'Amministrazione non si limiti soltanto ad attendere le risposte amministrative ad alcuni contenziosi che possono essere sull'altro lato del piano del PRU, ma si faccia promotore di una soluzione che possa vedere la costituzione del consorzio anche sull'altro lato. Perché se no per l'altro lato passeranno inutilmente gli ulteriori cinque anni. Questo può costituire un buon punto di partenza, è giusto votarlo perché, comunque, libera una parte dove si è raggiunto un accordo ed è giusto farli ripartire. Però, cerchiamo, adesso che la criticità si è ridotta, di cercare di andare a risolvere il problema anche sull'altro lato. Perché noi sappiamo benissimo che in Italia i tempi della giustizia sono estremamente lunghi e potrebbero essere molto più lunghi dei cinque anni. Penso che la sua risposta, senza offesa, di aver detto che l'altra parte aspetteranno la risposta di eventuali contenziosi sia un po' limitativa per un'Amministrazione che deve essere da stimolo. La politica è l'arte dell'impossibile e deve avere la capacità di risolvere quello che non deve arrivare in sede giudiziaria. Perché se si arriva in sede giudiziaria è un fallimento della politica. Grazie.

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – (Marzio Padovani) Grazie, Consigliere. Allora, se gli interventi sono finiti... cioè, molti degli interventi credo che valgano anche come dichiarazione di voto perché si è detto... alla fine dell'intervento molti hanno già detto: voteremo favorevolmente. Quindi, se siamo tutti d'accordo, possiamo passare alla votazione. Va bene? Va bene per tutti quanti? Allora, chi è favorevole all'approvazione... scusi, facciamo l'appello... scusi, scusi.

INTERVENTO DEL SEGRETARIO GENERALE PRO TEMPORE – (Pasquale Ciufo) Allora, assenti... diciamo solo gli assenti: Ciccariello, assente; Cienzo, assente; Ranucci, assente; Rosato, assente; presenti 17; 4 assenti.

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – (Marzio Padovani) Bene, grazie. Allora, passiamo alla votazione. Chi è favorevole alla proposta alzi la mano, prego. Approvato all'unanimità. Votiamo anche per l'immediata eseguibilità dell'atto. Chi è favorevole? Unanimità. Bene, Signor Segretario, la proposta è approvata.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Io sottoscritto Segretario Generale, su conforme dichiarazione del Messo Comunale, certifico che il presente verbale viene pubblicato ed affisso all'albo pretorio on-line di questo Comune per giorni quindici dal 30/03/2011 al 14/04/2011.

Gaeta, 30/03/2011

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to (Avv. Alessandro Izzi)

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

Gaeta, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

(Avv. Alessandro Izzi)

COMUNE DI GAETA (Provincia di Latina)

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

Gaeta, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to (Avv. Alessandro Izzi)