

# CITTA' DI TERRACINA

Provincia di Latina  
ooOoo

## ORIGINALE DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 81 - IX  
del 30.09.2010

**OGGETTO:** Deliberazione di Consiglio comunale n.167-XII del 18.12.2009 -"Legge Regionale 26 giugno 1997, n.22. Programma integrato di riqualificazione e recupero urbanistico nel quartiere Arene. Ditta Azzola Rodolfo, Tari Armando e Cacciapuoti Daria. Approvazione programma e adozione variante al P.R.G.- Controdeduzioni alle osservazioni.

L'anno duemiladieci, il giorno ... trenta .... del mese di.... settembre.....nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio comunale, convocato per le ore **18,30** e seguenti, con avvisi notificati nei modi e termini di legge, in sessione **straordinaria** ed in **prima convocazione**.

Alle ore **19,45** il Presidente esegue l'appello. Il Consiglio risulta nella seguente composizione:

|  | Pres | Ass |                                     | Pres | Ass |
|--|------|-----|-------------------------------------|------|-----|
| 1) <b>NARDI</b> Stefano - <i>Sindaco</i>               | X    |     | 17) <b>CARINCI</b> Giancarlo        | X    |     |
| 2) <b>AVELLI</b> Patrizio ( <i>Presidente</i> )        | X    |     | 18) <b>PERCOCO</b> Gianni           | X    |     |
| 3) <b>PIETRICOLA</b> Giuseppe ( <i>V. Presidente</i> ) |      | X   | 19) <b>PALMACCI</b> Pietro          | X    |     |
| 5) <b>VILLANI</b> Domenico                             | X    |     | 20) <b>CERILLI</b> Paolo            | X    |     |
| 6) <b>FANTASIA</b> Romano                              | X    |     | 21) <b>PIETRICOLA</b> Domenico      | X    |     |
| 7) <b>MASELLA</b> Luciano                              | X    |     | 22) <b>DE ANGELIS</b> Quirino       | X    |     |
| 8) <b>ACANFORA</b> Antonio                             | X    |     | 23) <b>LAURETTI</b> Lino            | X    |     |
| 9) <b>MONTI</b> Sandro                                 | X    |     | 24) <b>LAURETTI</b> Alfredo         | X    |     |
| 10) <b>CAIAZZO</b> Fabio                               | X    |     | 25) <b>ZAPPONE</b> Domenico         | X    |     |
| 10) <b>BELLEZZA</b> Roberto                            | X    |     | 26) <b>COCCIA</b> Vincenzo          | X    |     |
| 11) <b>PIETRICOLA</b> Roberto                          | X    |     | 27) <b>GIULIANI</b> Valentino       | X    |     |
| 12) <b>BERNARDI</b> Antonio                            | X    |     | 28) <b>DI MAURO</b> Gino            | X    |     |
| 13) <b>FRATTARELLI</b> Biagio Gabriele                 | X    |     | 29) <b>LA ROCCA</b> Giuseppe        | X    |     |
| 14) <b>MASULLO</b> Giovanni                            | X    |     | 30) <b>RECCHIA</b> Vincenzo Silvino | X    |     |
| 15) <b>CICERANO</b> Angelo                             | X    |     | 31) <b>MAZZUCCO</b> Antonio Edis    |      | X   |
| 16) <b>BERTI</b> Benito Pietro                         |      | X   |                                     |      |     |

Assegnati n° 30 + 1 (Sindaco)  
In carica n° 30

Consiglieri presenti n° 28  
Consiglieri assenti n° 3

**Sono presenti gli Assessori:** Lauretti Francesca, Masci Giovanni, Zicchieri Francesco, Pecchia Luciano, D'Amico Gianni, Ferrari Franco, Amuro Giuseppe, Maragoni Loreto.

**Sono assenti gli Assessori:**

Partecipa alla seduta il Segretario Generale dr. Luigi Pilone.

Il Presidente, constatato il numero legale dei Consiglieri intervenuti, dichiara aperta la seduta che è pubblica.

**OGGETTO:** Deliberazione di Consiglio Comunale n. 167-XII del 18/12/2009 – “Legge Regionale 26 giugno 1997, n. 22. Programma integrato di riqualificazione e recupero urbanistico nel quartiere Arene. Ditta Azzola Rodolfo, Tari Armando e Cacciapuoti Daria. Approvazione programma e adozione variante al P.R.G. – Controdeduzioni alle osservazioni.

\*\*\*

**Il Presidente**, enunciato l'oggetto posto all'ordine dei lavori, cede la parola all'Amministrazione per l'illustrazione della proposta.

**Assessore Masci Giovanni** – Illustra l'argomento e la seguente proposta di deliberazione già agli atti del Consiglio.

**Bernardi** – Dopo aver ampiamente riferito sull'argomento e sulla proposta di deliberazione in oggetto, consegna alla segreteria del Consiglio l'intero suo intervento scritto che chiede di allegare al presente atto.

**Presidente** – Aderisce alla richiesta di Bernardi (vedi allegato)

**Assessore Masci Giovanni** – Riferisce ulteriori notizie e fornisce chiarimenti in merito alle questioni poste ed ai dubbi sollevati dal consigliere Bernardi per evidenziare che l'Amministrazione non li condivide e comunque –afferma- sarà la Regione a verificare su quanto sollevato da Bernardi.

**Si assentano i consiglieri Cerilli, Percoco e Giuliani (presenti 25)**

**Bernardi** – per dichiarazione di voto – preannuncia il voto contrario del suo gruppo e lo giustifica.

Nessun altro avendo chiesto di intervenire, il Presidente sottopone all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la seguente proposta di deliberazione che ottiene il seguente esito:

**Presenti: 25 – votanti: 24 – astenuti: 1 (Masella)**

**Voti favorevoli: 17**

**Voti contrari: 7 (Recchia, Bernardi, La Rocca, Carinci, Zappone, Coccia, Di Mauro)**

E pertanto,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che:

- con atto di C.C. n. 167–XII del 18/12/2009, su proposta della ditta Azzola Rodoldo, Tari Armando e Cacciapuoti Daria, è stato adottato, ai sensi della Legge Regionale 26 giugno 1997, n. 22, il *“Programma integrato di riqualificazione e recupero urbanistico nel quartiere Arene”*, finalizzato alla rilocalizzazione di strutture edilizie commerciali e residenziali, alla realizzazione di attrezzature di uso pubblico ed alla modifica del tracciato di un tratto dell’asse viario denominato *“Stazione-Mare”*, su di un’area di circa mq. 45.759, di cui mq. 37.743 di proprietà privata e mq. 11.016 di proprietà del Comune di Terracina, con i terreni interessati compresi tra gli assi stradali di Viale Leonardo da Vinci, Via Badino e via Brunelleschi;
- ai sensi dell’ art. 9 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, detto atto deliberativo, con i relativi elaborati progettuali, è stato regolarmente depositato in libera visione al pubblico presso gli Uffici Comunali di Palazzo Braschi per la durata di giorni 30 interi e consecutivi, compreso i festivi, a decorrere dal 19 gennaio 2010;
- che dell’eseguito deposito è stata data notizia all’Albo Comunale, con pubblico manifesto, nonché mediante inserzione del 19.01.2010 sui quotidiani *“Italia Oggi”* e *“Gazzetta Aste e Appalti”* a diffusione nazionale e *“Il Giornale”* e *“Libero”* a diffusione locale.

### Dato atto:

- che nel termine previsto dall’art.9 della Legge Urbanistica, e quindi entro il 20.03.2010, sono pervenute n. 3 osservazioni ed opposizioni, di seguito elencate e riassunte.

#### **1) Soc. Saturno 2003 Srl – prot. n. 15458/I del 15.03.2010**

1. Manca dei requisiti essenziali e presupposti di legge per essere annoverato come piano integrato;
2. Non vengono rispettati gli standard previsti dal D.M. 1444/68 e le distanze dei fabbricati di progetto dalle strade previste dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione;
3. Non viene rispettata la distanza tra le sale cinematografiche ai sensi del Regolamento Regionale 17.12.2007, n. 16, artt. 5 e 7;
4. Non è dimostrata la capacità tecnico-economica dell’intervento;
5. Manca la convenienza economica per il Comune di Terracina;
6. Manca la possibilità di evidenza pubblica per le opere previste sul suolo di proprietà comunale.

#### **2) Ditta Luca Renzelli – prot. n. 15459/I del 15.03.2010**

1. Manca dei requisiti essenziali e presupposti di legge per essere annoverato come piano integrato;
2. Non vengono rispettati gli standard previsti dal D.M. 1444/68 e le distanze dei fabbricati di progetto dalle strade previste dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione;
3. Non viene rispettata la distanza tra le sale cinematografiche ai sensi del Regolamento Regionale 17.12.2007, n. 16, artt. 5 e 7;

4. Non è dimostrata la capacità tecnico-economica dell'intervento;
5. Manca la convenienza economica per il Comune di Terracina;
6. Manca la possibilità di evidenza pubblica per le opere previste sul suolo di proprietà comunale.

**3) Gruppo Consiliare del Partito Democratico di Terracina – prot. n. 15626 del 16.03.2010**

A – Perché in contrasto con l'articolo 1 comma 1; art. 2 comma 1, comma 3 lett. a); art. 3 lett.b) della legge 26.06.1997 n. 22.

1. art. 1 comma 1

Non avviene la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale finalizzata ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio regionale ed in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esse presenti.

2. art. 2 comma 1

Il programma non prevede le opere di urbanizzazione ed infrastrutturali necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso, e di dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano.

3. art. 2 comma 3 lett. a)

Le aree comprese nei tre comparti non possono definirsi aree degradate. La proposta non risolve il problema della previsione di realizzazione dell'asse viario denominato "Stazione-Mare".

4. art. 3 lett.b)

Non tutte le aree interessate dal programma sono di proprietà dei promotori. Per le aree che non hanno aderito risulta illegittimo l'esproprio forzato.

5. art. 3 lett.c)

Nel parametro economico-finanziario non vengono presi in considerazione gli oneri per il condono e la demolizione delle opere abusive esistenti. Non sono evidenziati i tempi e modi di realizzazione. Non vengono indicate le garanzie di carattere finanziario.

B – Perché in contrasto con l'art. 3 1° comma lett. c) del D.M. 1444/68

1. Vengono computate ai fini degli standard il verde lungo le strade; le fasce di verde ai margini di Viale L. Da Vinci (comparto A); l'incrocio tra Via Buonarroti e Via Badino (comparto C); le aree destinate alle sedi viarie.....

C – Perché in contrasto con l'art. 19 comma 1 L.R. 18.11.1999, n. 33

1. per il centro commerciale di media struttura e il vicinato previsto dalla proposta non vengono rispettati i parametri della suddetta legge e articolo.

D – Ulteriori opposizioni e osservazioni

1. Non si possono prevedere le aree per servizi pubblici del comparto B nel comparto A;
2. nel lotto n. 4 il parcheggio non può essere reperito in un'altra area, la n. 5, oltretutto non di proprietà dei promotori;
3. nel lotto n. 13 le attrezzature di uso pubblico non possono essere reperite al lotto n. 1;
4. non si precisano quante sono le cubature nel lotto n. 1;

5. nel lotto n. 3, di una superficie di mq. 1.434 viene prevista un'area per servizi di mq. 2.635, prevedendo nel conteggio dei parcheggi anche l'area lungo il canale Mortacino;
6. non si comprende per quale motivo il parcheggio n. 5 è al servizio del lotto n. 5;
7. la strada di Via L. Da Vinci è stata oggetto di controversia tra gli Azzola ed il Comune di Terracina per effetto delle domande di risarcimento del danno da occupazione legittima promosse dai primi nei confronti del predetto Ente. Tali controversie hanno dato vita alle seguenti statuizioni: Corte d'Appello di Roma, Sentenza n. 44 del 25.06.2002; Corte suprema di Cassazione, Sentenza n. 1066/06 del 03.02.2006. Gli importi liquidati nelle sentenze predette a favore degli Azzola sono stati corrisposti dal Comune per effetto della delibera del Consiglio Comunale del 16.04.2003, n. 50-VI e della deliberazione del Commissario ad Acta del 18.04.2008, n. 39. Per effetto di ciò non può in alcun modo ipotizzarsi alcuna forma di perequazione tra quanto eventualmente dovuto dagli Azzola all'Ente a titolo di compensazione per l'esecuzione dell'intervento ex L. 22 e quanto asseritamente ancora oggi vantato dagli Azzola per effetto delle sentenze su richiamate.
8. l'area di proprietà comunale del lotto n. 13, non può essere utilizzata a servizio di realizzazione edilizie commerciali di proprietà privata;

9) risulta eccessivo e illegittimo l'aumento volumetrico complessivo, tra edilizia commerciale e residenziale, **di circa il 600%, esclusi gli edifici a destinazione pubblica e di uso pubblico,** rispetto alle cessioni del privato, a tale scopo vedi la citata sentenza n. 2419 del 12.07.2007 del T.A.R. Veneto – Venezia Sezione 1:

10) la multisala non può essere considerata e sostituita a servizio di quartiere e comunque di interesse pubblico o a destinazione pubblica, previsto dal vigente piano regolatore e particolareggiato, oltre ad essere in contrasto, per i motivi già richiamati, **con il Regolamento Regionale 17 dicembre 2007 n. 16**, che regola l'autorizzazione all'esercizio cinematografico;

11) l'edificio del lotto n. 12 del comparto B, è interno all'area di rispetto del canale Pio VI del Piano Paesistico Regionale, come da stralcio TAV. B in allegato;

12) mentre nella TAV. n. 3 i parcheggi nn. 1 e 3 hanno destinazione "Aree pubbliche o di uso pubblico attrezzate a verde e/o parcheggi, nella TAV. n. 7, si evince che gli stessi parcheggi vengono conteggiati per le residenze e le attività commerciali dei lotti 2-3-4-6-8-9-10. Inoltre, di fatto, il comparto B, risulta sprovvisto di parcheggi e verde;

13) l'area del parcheggio n. 1, lungo il canale Mortacino, da una parte viene dato in cessione al Comune, da altra parte viene utilizzato per le residenze e l'attività commerciali private, come anche il parcheggio n. 3;

14) **come già sopra esposto, non viene rispettato il D.Lgs 285/92 ed il D.P.R. 495/92**, sulle distanze dei fabbricati previsti nel programma di nuova edificazione e/o ristrutturazione;

15) **non risulta chiaro la quali-quantità dei parcheggi per il cinema multisala ed il teatro comunale;**

16) **Per quanto non previsto, fanno proprio l'istruttoria con esito negativo con relazione del 22.05.2008 del Dipartimento Pianificazione Urbanistica, trasmessa ai diretti interessati con nota del 24.06.2008, prot. n. 688/V.**

**Ritenuto** di dover provvedere ai sensi del disposto dell'art. 15 della legge 17 agosto 1942, n.1150, e dell'art. 42 della legge regionale 18 novembre 1999, n. 38;

**Ritenuta** la propria competenza;

**Acquisito** il parere favorevole della competente Commissione consiliare IV<sup>^</sup> espresso in data 23.09.2010;

**Visti:**

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 167-XII del 18/12/2009 – “*Legge Regionale 26 giugno 1997, n. 22. Programma integrato di riqualificazione e recupero urbanistico nel quartiere Arene. Ditta Azzola Rodolfo, Tari Armando e Cacciapuoti Daria. Approvazione programma e adozione variante al P.R.G.*”;
- l’art. 15 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150: “*Legge Urbanistica*”;
- l’art. 42 della legge regionale 18 novembre 1999, n. 38: “*Norme sul governo del territorio*”;
- il vigente Statuto;
- il D.Lg.vo 18 agosto 2000, n. 267 “*Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali*”;

**Vista** la deliberazione della G.C. n. 560 del 01.09.2010 con la quale la Giunta propone al Consiglio comunale il presente provvedimento;

**Visto** il parere reso ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, in ordine alla sola regolarità tecnica della proposta di deliberazione, dal responsabile del servizio interessato, inserito e sottoscritto come da foglio allegato, posto che nella fattispecie non ricorrono i presupposti anche per l’acquisizione del parere sulla regolarità contabile;

D E L I B E R A

1. di controdedurre ai sensi della Legge n. 17 agosto 1942, n.1150, e della Legge Regionale 18 novembre 1999, n. 38, alle osservazioni ed opposizioni presentate in esito alla pubblicazione dell’atto consiliare n. 167-XII del 18.12.2009, “*Legge Regionale 26 giugno 1997, n. 22. Programma integrato di riqualificazione e recupero urbanistico nel quartiere Arene. Ditta Azzola Rodolfo, Tari Armando e Cacciapuoti Daria. Approvazione programma e adozione variante al P.R.G.*”, per le valutazioni a margine esplicitate, come di seguito:

**Osservazione n. 1 – Soc. Saturno 2003 Srl – prot. n. 15458/I del 15.03.2010**

L’osservazione non è accolta per le seguenti motivazioni:

- 1) Il Programma Integrato ha rilevanza urbanistica ed edilizia ed è caratterizzato da una pluralità di funzioni ivi comprese le opere di urbanizzazione e infrastrutturali; infatti prevede tutto ciò che la Legge Regionale n.22/97 richiede in tema di riqualificazione urbanistica: dal punto di vista edilizio con l’abbattimento dell’edificazione esistente non congruente con l’urbanizzazione in atto e la sua sostituzione con una più aderente alle previsioni generali, dal punto di vista ambientale con la realizzazione di verde pubblico e attrezzato, parcheggi, ecc. ed infine per quanto riguarda le infrastrutture con la messa a disposizione delle aree per la viabilità della “Stazione-Mare”.
- 2) Gli standard sono assicurati, come asserito dall’apposito capitolo della Relazione di Programma alle pagine 11, 12 e 13. Per l’effetto dell’incremento degli abitanti e per il recupero delle aree e servizi dovuto alla semplificazione planovolumetrica dell’infrastruttura stradale, il valore residuale degli standard urbanistici originari (Zona B3 = 14,40 mq./ab. – Zona C1 = 27,86 mq./ab.) rimane quasi invariato (Zona B3 = mq/ab13,94 – Zona C1 = mq./ab 27,38) e comunque ben superiore ai minimi di legge (9,00 mq/ab – 18,00 mq/ab). Per quanto riguarda la valutazione

sul verde attrezzato, l'area situata lungo Viale Leonardo da Vinci non è una fascia di protezione stradale ma trattasi di parte di un sistema "parco fluviale urbano" previsto al PRG. L'area pedonale che si prolunga nella galleria delle strutture per lo spettacolo, rappresenta uno spazio pubblico attrezzato in un quartiere assolutamente privo di altri luoghi destinati a tale importante civile funzione.

- 3) La realizzazione della Multisala Cinematografica viene consentita sulla base, già esplicitata dalla stessa società "Cinema Rio" nello schema di impegnativa, di delocalizzazione dell'analoga struttura esistente attualmente in Via del Rio con la conseguente chiusura della stessa. Non si tratta, quindi, di una nuova apertura di una nuova sala. Si evidenzia che la distanza attuale tra le due sale cinematografiche presenti sul territorio è di circa ml.200; con il trasferimento la distanza sale a circa ml.1.500.
- 4) Nella relazione del programma si evince la dichiarazione dei proponenti ad ultimare il programma in mesi 48 rilasciando apposita fidejussione per gli impegni che si andranno a concordare nello schema di convenzione.
- 5) La convenienza economica per il Comune di Terracina è data dal 31,7% del costo di realizzazione tecnica che viene dato dai proponenti come da Regolamento approvato dal Consiglio Comunale con atto n.72 del 02.07.2009 relativo ai Programmi Integrati L.R. n.22/97.
- 6) L'intenzione dell'Amministrazione è quella della delocalizzazione della "Multisala Rio" in quanto la suddetta struttura non può continuare ad insistere in una zona della Città (Centro Storico Basso) con gravi problemi di traffico sia veicolare che pedonale accentuando di molto le problematiche suddette. In ultimo, ma non meno grave, a parere dell'Amministrazione esiste anche un problema di sicurezza in caso di allarme improvviso di qualsiasi genere.

#### **Osservazione n. 2 – Ditta Luca Renzelli – prot. n. 15459/I del 15.03.2010**

L'osservazione non è accolta per le stesse motivazioni controdedotte all'osservazione n.1 (Soc. Saturno 2003 Srl.).

#### **Osservazione n. 3 - Gruppo Consiliare del Partito Democratico di Terracina – prot. n. 15626 del 16.03.2010**

L'osservazione non è accolta per le seguenti motivazioni:

**A**

- 1) Il Programma Integrato ha rilevanza urbanistica ed edilizia ed è caratterizzato da una pluralità di funzioni ivi comprese le opere di urbanizzazione e infrastrutturali; infatti prevede tutto ciò che la Legge Regionale n.22/97 richiede in tema di riqualificazione urbanistica: dal punto di vista edilizio con l'abbattimento dell'edificazione esistente non congruente con l'urbanizzazione in atto e la sua sostituzione con una più aderente alle previsioni generali, dal punto di vista ambientale con la realizzazione di verde pubblico e attrezzato, parcheggi, ecc. ed infine per quanto riguarda le infrastrutture con la messa a disposizione delle aree per la viabilità della "Stazione-Mare".
- 2) Il Programma non include la realizzazione della Strada "Stazione-Mare" ma sgombra gli ostacoli che finora avevano impedito l'esecuzione anche di un progetto approvato. Esiste l'impegno dei promotori a realizzare in proprio le opere di urbanizzazione e a fornire al Comune il progetto della infrastruttura stessa;

- 3) Ad una sommaria vista di un qualunque passante si evince chiaramente l'area allo stato attuale invasa da erbacce, canne e sporcizia, con costruzioni che chiamarle tali è un eufemismo, in quanto si configurano più come residuati edilizi. Comunque l'art.2, comma 3, lettera a), recita: "aree interne e contigue ai perimetri urbani come definiti dagli strumenti urbanistici al cui interno siano presenti aree degradate in tutto o in parte edificate e si riscontrano carenze di strutture e servizi. Si configura esattamente la peculiarità del Programma Integrato presentato;
- 4) La superficie del programma è di mq. 45.759 suddivisa in: mq. 33.397 di proprietà dei promotori; mq. 11.016 di proprietà del Comune; mq. 2.231 di proprietà di privati non aderenti al programma, ma costituenti comunque un lotto funzionale (il n.5) autonomamente utilizzabile nel rispetto della normativa di variante; mq. 1.123 suddivisi in cinque distinte proprietà. La mancata presentazione di osservazione/opposizione da parte dei proprietari del lotto n.5 comporta di fatto l'adesione degli stessi alle previsioni del programma. Per quanto riguarda i restanti mq. 1.123 del Comparto C, i promotori assumono l'impegno di acquisire le aree bonariamente; in mancanza si procederà all'acquisizione secondo l'art.23 Legge n.1150/1942 abrogata, nella parte delle procedure espropriative, dall'art.58 del D.P.R. n.327/2001 che detta nuove regole in tal senso.
- 5) Anche se venissero considerati parametri relativi al condono e all'abbattimento delle opere abusive, e si parla di cifre modeste, l'aliquota del 31,7% prevista dal programma come perequazione garantisce pienamente il limite del 20% imposto dal Regolamento Comunale. La relazione prevede un tempo di realizzazione di 48 mesi con fideiussione per gli impegni assunti da stabilire in convenzione.

#### **B**

- 1) Gli standard sono assicurati, come asserito dall'apposito capitolo della Relazione di Programma alle pagine 11, 12 e 13. Per l'effetto dell'incremento degli abitanti e per il recupero delle aree e servizi dovuto alla semplificazione planovolumetrica dell'infrastruttura stradale, il valore residuale degli standard urbanistici originari (Zona B3 = 14,40 mq./ab. – Zona C1 = 27,86 mq./ab.) rimane quasi invariato (Zona B3 = mq/ab13,94 – Zona C1 = mq./ab 27,38) e comunque ben superiore ai minimi di legge (9,00 mq/ab – 18,00 mq/ab). Per quanto riguarda la valutazione sul verde attrezzato, l'area situata lungo Viale Leonardo da Vinci non è una fascia di protezione stradale ma trattasi di parte di un sistema "parco fluviale urbano" previsto al PRG. L'area pedonale che si prolunga nella galleria delle strutture per lo spettacolo, rappresenta uno spazio pubblico attrezzato in un quartiere assolutamente privo di altri luoghi destinati a tale importante civile funzione.

#### **C**

- 1) Le quantità previste dal Programma rispettano pienamente le misure di 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita. Non vi sono nelle strutture commerciali previste ulteriori spazi utili coperti, aperti al pubblico, destinati ad altre attività complementari a quella commerciale.

#### **D**

- 1) Il programma integrato è unico e quindi le aree per servizi non hanno ubicazione obbligata. La L. R. 22/97 consente di reperire i servizi anche in zone agricole.

- 2) In caso di edificazione nel Lotto n. 5, dovrà essere di conseguenza ceduto per standard il parcheggio pubblico n. 4 (nel rispetto degli standard di programma) che non è il parcheggio del Lotto n. 4.
- 3) Come già detto precedentemente la proposta di intervento è unitaria e le attrezzature di uso pubblico possono quindi essere localizzate dove sono urbanisticamente più corrette. Per quanto sopra esposto non è quindi vero che il lotto n. 13 usufruisce di attrezzature di uso pubblico reperite nel lotto n. 1.
- 4) Le cubature del Lotto n. 1 sono esplicitamente indicate nella Tavola n. 7 e nell'allegato n. 15 alla Relazione.
- 5) L'osservazione non è molto chiara nella sua articolazione e nella sua formulazione. Probabilmente l'errore di attribuire al lotto n. 3, che è costituito quasi del tutto da un edificio residenziale e commerciale, è stato associato con il parcheggio n. 3 situato in tutta altra zona.
- 6) Si ribadisce quanto già detto per il punto precedente.
- 7) La proposta, sulla base della legge 22/97, non prevede alcun tipo di perequazione economica o di altro tipo in quanto la vicenda riguardante la controversia sugli espropri non è assolutamente entrata nella valutazione della proposta stessa.
- 8) L'edificio del lotto n. 13 utilizza esclusivamente l'area di proprietà privata.
- 9) La L.R. 22/97, non pone limiti dimensionali, pertanto la presente osservazione/opposizione si ritiene di natura politica e non viene presa in considerazione.
- 10) Una struttura per lo spettacolo, pubblica o privata, è comunque un servizio di interesse pubblico.
- 11) L'edificio situato nel lotto n. 12 parzialmente inserito sulla fascia di rispetto del canale Pio VI ma è anche urbanisticamente posto nelle zone classificate nel PTPR come aree urbanizzate e quindi sottoposte all'art. 35 comma 7 delle Norme Tecniche allegate e edificabili previo nulla osta di carattere paesaggistico.
- 12) Il parcheggio individuato nel lotto n.1 è previsto come parcheggio pubblico in base al DM 1444/68.
- 13) Vedi il precedente punto 12. Il comparto B è dotato di una vasta area di verde pubblico attrezzato che eventualmente può essere anche utilizzata con aree a parcheggio. Inoltre essendo una zona con uso quasi esclusivamente residenziale, le aree a parcheggio a servizio diretto delle abitazioni devono essere ricavate nei singoli lotti.
- 14) Nei tratti viari già realizzati della "Stazione-Mare" tutti gli edifici esistenti sono a distanza inferiore a 10 metri dalla infrastruttura e quindi esiste di fatto un allineamento edilizio. E' da precisare, inoltre, che l'unico nuovo edificio posto a distanza non inferiore a 10 metri è situato nel lotto in cui la "Stazione-Mare" dovrà essere obbligatoriamente posta in rilevato per superare il canale Pio VI.

15) Nella vigente normativa urbanistica di qualsiasi livello, non viene stabilito alcun parametro riguardante i parcheggi per attrezzature per lo spettacolo, per cui è da supporre che essi siano compresi negli spazi di parcheggio dei normali standard urbanistici. Si può considerare, inoltre, che l'esigenza di parcheggi per cinema e teatro diventa più consistente nelle ore serali e notturne, quando gli esercizi commerciali sono chiusi e quindi con ampia disponibilità di parcheggio nella zona.

---ooOoo---

# CITTA' DI TERRACINA

Provincia di Latina

---ooOoo---

**PARERE AI SENSI DELL'ART.49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, N.267, SULLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

OGGETTO: Deliberazione di Consiglio Comunale n. 167-XII del 18/12/2009 – “Legge Regionale 26 giugno 1997, n. 22. Programma integrato di riqualificazione e recupero urbanistico nel quartiere Arene. Ditta Azzola Rodolfo, Tari Armando e Cacciapuoti Daria. Approvazione programma e adozione variante al P.R.G.. Controdeduzioni alle osservazioni.

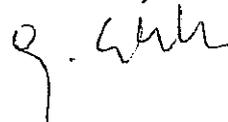
## PARERE TECNICO

Il sottoscritto, richiesto ai sensi dell'art.49 del decreto legislativo 20 agosto 2000 n.267, del parere tecnico sulla proposta di cui all'oggetto, esprime parere favorevole.

Terracina, 23-08-2010

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

(Arch. G. Cautilli)



## ALLEGATO

Intervento del consigliere Antonio Bernardi sulle controdeduzioni al Programma Integrato di Riqualificazione e Recupero Urbanistico nel quartiere Arene. Ditta Azzola Rodolfo, Tari Armando, e Cacciapuoti Daria. **Opposizioni ed osservazione presentate dal Partito Democratico di Terracina, del 4 punto dell'ordine dei lavori del consiglio comunale del 30.09.2010.**

Il Comune di Terracina ha pubblicato e depositato in libera visione temporanea, gli elaborati relativi al Programma Integrato in variante al P.R.G. citato in oggetto. Il Dirigente del Settore Urbanistica ha reso noto che entro il 20 marzo 2010 gli interessati potranno presentare al Comune su carta legale, le proprie opposizioni ed osservazioni.

Il Partito Democratico di Terracina ha preso attenta visione degli elaborati e documenti pubblicati, maturando, nello spirito di obiettiva e rispettosa valutazione delle proposte di modificazione ed uso del territorio provenienti da promotori privati, e di valutazione delle stesse, nel rispetto di garanzie di principi fondamentali di interesse pubblico; con riferimento particolare:

- a) Rispetto delle leggi, della normativa e dei regolamenti vigenti;
- b) Compatibilità e valorizzazione qualità ambientali;
- c) Garanzie della sostenibilità urbanistica ed economica complessiva dell'intervento;
- d) Qualità progettuale, quale mezzo collaterale per contribuire alla riqualificazione complessiva del brano di città indicato.

L.A. C. con questa delibera avrebbe controdedotto al gruppo consiliare del PD alle osservazioni presentate.

Purtroppo, per quanto scritto e detto dall'assessore, l.A. C. si è arrampicata sugli specchi nel contro dedurre alle osservazioni del PD.

**Con la delibera del piano integrato in discussione, l'amministrazione comunale non ha rispettato le leggi 179//92 , L.R.22/97 come modificata dalla L.R. 21/09, le norme urbanistiche, il codice della strada e altre disposizioni regionali e nazionali.**

Noi nello scrivere le nostre osservazioni abbiamo compiuto uno sforzo enorme e dato un nostro contributo per convincere l'amministrazione comunale di aver sbagliato per far revocare una delibera che non faceva gli interessi della città, ma mi dispiace dirlo dei solo privati.

Privati, alcuno dei quali conosco e con cui ho e ho avuto un rapporto di amicizia. Ma io e il mio partito non siamo qui per fare gli interessi particolari, ma della nostra comunità.

Noi ribadiamo, tutto quello che abbiamo scritto con le nostre osservazioni e respingiamo tutte le controdeduzioni fatte dall'amministrazione comunale che di fatto non rispondono ai problemi posti.

Il tempo che ho a disposizione è poco per illustrarli tutti compiutamente, ma è tutto scritto nelle osservazioni che abbiamo presentato.

lettera A-

Osservazione punto 1,

Art. 1 - comma 1, della L.R. 26 Giugno 1997, n. 22 prevede, tra l'altro:



la presente legge disciplina, nel rispetto dei principi stabiliti dall'articolo 16, commi 1 e 2, della legge 17 febbraio 1992, n. 179, **la formazione e la realizzazione di programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio** della regione, ed **in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti.**

la osservazione della a.c. non provvede **alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio** della regione, ed **in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti.**

Demolisce poche cubature e ne realizza 1000% circa in più riducendo il verde e gli altri servizi previsti, ivi incluso la viabilità prevista.

controdeduzione alla Osservazione del punto 2

non si risponde, tra l'altro, alla riduzione della strada e del fatto che viene demandato ad una successiva iniziativa pubblica non realizzando opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso, e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano, come anche dichiarato, dal vostro dirigente all'urbanistica l'arch. G. Cautilli, riportata integralmente nelle nostre osservazioni.

controdeduzione alla Osservazione del punto 3

Osservazione:

non si risponde alle osservazioni presentate e comunque il programma non prevede nessuna opera di realizzazione della stazione mare modificata, c'è solo l'impegno a redigere un progetto di una nuova strada inesistente, perché la precedente viene cancellata, la nuova non esiste perché non viene contestualmente approvata una variante. Non si può redigere un progetto ai sensi della L.R. 109/90 se la stessa non è prevista dal punto di vista urbanistico. L'area a verde di via Borromini è invasa da erbacce perché il comune non provvede alla relativa bonifica. Pertanto, non può giustificare l'approvazione di un piano integrato per una inadempienza dell'amministrazione comunale.

Si parla del rispetto del 20% di un regolamento approvato sbagliato approvato dal consiglio comunale con il nostro voto contrario che non rispetta la L.R. 26 Giugno 1997, n. 22 e senza riportare come sono stati effettuati i conteggi. Comunque in questo programma integrato non può essere attuato perché il regolamento approvato dal consiglio comunale stabilisce solo i criteri per le sole aree private e non anche alle aree di proprietà pubbliche come previsto nella delibera in questione. Comunque nell'area in questione non sono assenti le strutture e servizi che si intendono realizzare, in quanto, esclusa la multisala che non è un servizio di quartiere, le attività commerciali, abitazioni, scuole e case sono abbondantemente previste.

Ribadiamo che gli standards non vengono rispettati per l' utilizzo dell'area pedonale ribadiamo quando abbiamo scritto nelle osservazioni.

Confermiamo che il programma proposto, ad una scarsa valenza di riequilibrio urbanistico, contrappone una corposa edificazione se vengono conteggiate anche le



cubature del cinema multisala e del teatro si arriva a circa il 1000% delle cubature. Non si spiega per quale motivo non sono state riportate le cubature del cinema multisala e del teatro. A tal proposito non viene data nessuna risposta alla sentenza n° 2419 del 12 luglio 2007 del T.A.R. Veneto – Venezia Sezione 1.

Il riferimento all'art.3 della L.R. 26 Giugno 1997, n. 22, che non parla come scrive l'amministrazione comunale sulla capacità tecnica, ma detta legge esplicitamente: capacità tecnica, organizzativa ed economica all'importo dei valori della proposta.

Non basta una polizza fidejussoria per dimostrare la capacità tecnica, organizzativa ed economica all'importo dei valori della proposta.

Non viene dimostrata tutta la proprietà e la disponibilità delle aree ed edifici interessati al programma.

L'A.C. risponde che coloro che non hanno partecipato non hanno presentare le osservazioni.

La legge non dice che per presentare un accordo di programma bisogna non aver presentato le osservazioni, ma che bisogna essere proprietario di tutte le aree per presentare la proposta della L.R. 26 Giugno 1997, n. 22.

In questo accordo di programma presentato, le aree non sono di tutte dei proponenti, ma ci sono anche aree comunali e di altri privati che non hanno aderito.

Inoltre, per utilizzare le aree comunali bisogna stabilire i criteri, come fatto per le arene tre, fare un bando e assegnarla a miglio offerente.

Pertanto, anche per questo motivo il programma integrato approvato e in discussione deve essere considerato illegittimo.

Rispetto al punto 7 della controversia della strada di via Leonardo da Vinci, non viene data nessuna risposta concreta, ma si dichiara senza chiarire e non scrivendo la verità che la L.R. 26 Giugno 1997, n. 22 non prevede alcun tipo di perequazione economica.

Della mancanza di rispetto delle distanze dagli edifici e dalle strade, si contesta che viene riportato come giustificazione la presa d'atto che attualmente gli edifici esistenti non rispettano già le distanze, dimenticando che la L.R. 26 Giugno 1997, n. 22, prevede la riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area interessata al programma.

Per una distanza di realizzazione dei parcheggi residenziali in un'altra area rispetto all'area dove vengono realizzate le abitazioni risulta urbanisticamente sbagliato e illegittimo, in quanto non si può chiedere a uno che abita in un lotto residenziale, di parcheggiare giornalmente la propria auto in un'altra zona alla distanza di circa 200 metri.

Per quanto riguarda il cinema multisala e del teatro, oltre al fatto che bisogna stabilire i criteri, fare il bando pubblico, lo stesso, come previsto dal **Regolamento Regionale 17 dicembre 2007 n° 16** che regola l'autorizzazione all'esercizio cinematografico poiché non viene rispettata la distanza prescritta all'art. 7 di km 2, in linea d'aria, dal più vicino cinema fino a mille posti e attivo almeno 270 giorni all'anno.



Nemmeno si può portare come giustificazione che l'attuale Cinema RIO si trova ad una distanza inferiore.

Si ribadisce che una multisala e teatro non può essere considerato un servizio di quartiere come da attuale destinazione urbanistica.

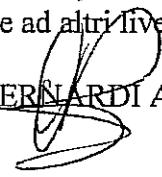
Inoltre, non si può portare come giustificazione per la mancanza di parcheggi la giustificazione che l'esigenza dei parcheggi diventa più consistente nelle ore serali e notturne, quando gli esercizi commerciali sono chiusi e quindi con ampia disponibilità dei parcheggi della zona.

Da considerare che:

- delle ore del teatro e cinema coincidono con l'attività commerciali;
- i parcheggi delle attività commerciali, essendo di uso privato potrebbero essere chiusi nelle ore di chiusura;
- per legge almeno i nuovi teatri e cinema devono avere dei parcheggi propri;
- non si può portare come giustificazione la realizzazione di un nuovo teatro e cinema per mancanza di parcheggi nell'attuale multisala RIO, mentre non si prevederebbero parcheggi nel nuovo teatro e cinema.

Le cose da dire sono tante, il tempo a disposizione è poco. Chiedo che venga messo a verbale e allegato alla delibera questo mio intervento.

In ogni caso, questa delibera deve essere inviata alla regione Lazio, che sicuramente non approverà, in caso contrario intraprenderemo ulteriori iniziative ad altri livelli istituzionali.

f.to  BERNARDI ANTONIO

Il presente verbale viene così sottoscritto:

**IL PRESIDENTE**  
Patrizio Avelli

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
dr. Luigi Pitone

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE (art.124 D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267)**

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno 7 OTT. 2010 all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi.

Terracina, 7 OTT. 2010

**IL MESSO COMUNALE**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
dr. Luigi Pitone

---

**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_

- perché trascorsi 10 giorni dalla data di inizio pubblicazione (art.134, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267)
- perché adottata con la formula della immediata eseguibilità (art.134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267)

Terracina, \_\_\_\_\_

per **IL SEGRETARIO COMUNALE**

l'incaricato **ISTRUTTORE DIRETT. AMM.VO**  
L. L'Aurora



**CITTÀ DI TERRACINA**

È copia conforme all'originale

Terracina, il 7 OTT. 2010

**L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO**

Alfredo D'Onofrio