



CITTA' DI TERRACINA

PROVINCIA DI LATINA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. delib. *475*

data *23 OTT. 2012*

OGGETTO: P.E.E.P. 2002-2011 - Piano di Zona del quartiere "Borgo Hermada"- Indicazione lotti agli operatori provvisti di finanziamento pubblico -.

L'anno duemiladodici, il giorno *ventitè* del mese di *ottobre* alle ore *16,30* e seguenti, nella sede Comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale, alla presenza degli Assessori:

CORRADINI	<i>Gianluca</i>	PRESENTE	<i>X</i>	ASSENTE	
D'AMICO	<i>Gianni</i>	PRESENTE	<i>X</i>	ASSENTE	
DE ANGELIS	<i>Angelo</i>	PRESENTE	<i>X</i>	ASSENTE	
DE GREGORIO	<i>Mariano Rosario</i>	PRESENTE	<i>X</i>	ASSENTE	
CERILLI	<i>Paolo</i>	PRESENTE	<i>X</i>	ASSENTE	
MARCUZZI	<i>Pierpaolo</i>	PRESENTE	<i>X</i>	ASSENTE	
ALLA	<i>Rossano</i>	PRESENTE	<i>X</i>	ASSENTE	

Partecipa alla seduta il sottoscritto Segretario Comunale, **Dott. Marco RAPONI**

Assume la presidenza il Sindaco **Nicola PROCACCINI**, il quale, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti proposti.

PARERI PREVISTI DALL'ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, N. 267

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in argomento

Terracina,

22/10-2012

IL CAPO SETTORE
I.D.T. *Geom. Eugenio Pepe*

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in argomento

Terracina,

IL DIRIGENTE

L'ASSESSORE AL DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA SOTTOPONE ALL'ESAME ED ALL'APPROVAZIONE LA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con atto di Consiglio Comunale n. 68 del 17.10.2005 è stato adottato, ai sensi e per gli effetti della Legge 18.04.1962, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare 2002-2011, costituito dai quartieri "Calcatore", "Borgo Hermada" e "La Fiora", in variante al Piano Regolatore Generale, redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale - Dipartimento Pianificazione Urbanistica;
- con nota del 19.01.2006, n. 51/V tale atto consiliare 17.10.2005, n. 68, unitamente alla documentazione di rito, è stato trasmesso agli uffici regionali competenti, al fine di ottenere l'approvazione ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 02/07/1987, n. 36, dell'intero P.E.E.P. costituito dai suddetti tre Piani di Zona;
- i Piani di Zona "Calcatore" e "La Fiora", non modificando la destinazione di PRG, e quindi non comportando variante allo strumento urbanistico, sono stati approvati;
- il Piano di Zona "Borgo Hermada", non rientrando nei casi di variante prevista dall'art.4 della Legge Regionale n.36/87, non ha trovato riscontro presso la competente struttura regionale, e quindi, con atto di Consiglio Comunale n.36 del 07.04.2008 è stata adottata la variante al PRG, finalizzata al cambio di destinazione da Zona "E" - agricola - a Zona "C" - Edilizia Residenziale Pubblica - per la localizzazione del citato Piano di Zona;
- a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni e con nota prot.n.895/V dell'11.09.2008 sono stati trasmessi agli uffici regionali competenti gli atti relativi alla variante in questione, che sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio, con voto n.174/1 reso nella seduta del 17.12.2009, ha ritenuto la variante meritevole di approvazione, ai soli fini urbanistici, con la prescrizione che tutte le opere edilizie, incluse quelle di sistemazione esterna (percorsi pedonali e parcheggi), vengano realizzate nella perfetta integrazione con il tessuto preesistente e con le infrastrutture presenti e, specificatamente, che, in sede di attuazione, sia posta particolare attenzione al collegamento con l'infrastrutturazione viaria preesistente nell'adiacente edificato, e con l'obbligatorietà di successiva redazione ed approvazione di uno specifico "Piano di Zona";
- con deliberazione di Giunta Regionale n.363 del 07.08.2010 è stata approvata definitivamente la variante al PRG finalizzata al cambio di destinazione da Zona "E" - agricola - a Zona "C" - Edilizia Residenziale Pubblica -, con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni contenute nel citato parere del Comitato Regionale per il Territorio ed in conformità con le prescrizioni e condizioni di cui ai pareri acquisiti;
- con successiva deliberazione consiliare n.18 del 03.02.2011 è stato approvato il Piano di Zona "Borgo Hermada" ai sensi degli articoli 1 e 3 della Legge 18.04.1962, n.167, prevedendo, oltre all'adeguamento viario stabilito dal Comitato Regionale per il Territorio, la possibilità di realizzare n.12 lotti edilizi;
- al fine di dare effettiva attuazione all'intero Piano di Zona del quartiere di Borgo Hermada, con deliberazione della Giunta Comunale n.431 del 29.08.2011 sono stati indicati i lotti residenziali agli operatori interessati alla realizzazione dei previsti interventi costruttivi, fruente di finanziamento pubblico, stabilendo, tra l'altro, a carico degli stessi, la corresponsione anticipata, pari al 50%, della quota del costo totale delle aree, che in rapporto alle sole aree edificabili è stato determinato in € 93,00 al mq.;
- a seguito di tale indicazione, gli operatori interessati, a più riprese, hanno evidenziato l'onerosità degli importi e le modalità di pagamento stabiliti con l'atto giuntale n.431 in data 29.08.2011 rilevando, a tal proposito, la necessità di porre in essere una revisione dei lotti indicati che, prevedendo l'incremento di superficie degli stessi, sia rispondente alle esigenze dei costi d'Impresa;

- conseguentemente questa Amministrazione Comunale ha demandato all'Ufficio Tecnico Comunale - Dipartimento Pianificazione Urbanistica e Gestione del Territorio - Settore Pianificazione Urbanistica, di redigere una variante allo stesso;

Vista la deliberazione consiliare n.112 del 20.09.2012 con la quale si è approvata, ai sensi dell'art.8, comma 6 della Legge 18.04.1962, n.167, così come modificato ex art.34 della Legge 22.10.1971, n.865, la variante non sostanziale all'indicato Piano di Zona, prevedendo, tra l'altro, la possibilità di realizzare n.13 lotti edilizi;

Dato atto che:

- con deliberazioni della Giunta Regionale 20 giugno 2003, n.516 e 522, e con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Regionale Territorio B4036 dell'11.11.2004, i seguenti operatori sono stati ammessi a finanziamento, a valere sui fondi di cui alle Leggi 17.02.1992, n.179, e 04.12.1993, n.493, per la realizzazione di interventi di nuova costruzione in Comune di Terracina con contributi in conto capitale, e la costruzione di alloggi da cedere in locazione a termine e precisamente:

- Deliberazione G.R. n.516/03

<i>Operatore</i>	<i>sup. complessiva</i>
- Soc. arl "C.E.E.P.LA. 2"	mq. 1.517,95
- Imp. Ind. "Dionisio Picozza"	" 1.274,00
- Imp. Ind. "geom. Visca Agostino"	" 1.192,68
- Soc. arl "SO.PE."	" 1.192,68

- Deliberazione G.R. n.522/03

<i>Operatore</i>	<i>sup. complessiva</i>
- Soc. Coop. Ed. arl "Santa Rosa"	mq. 2.358,72
- Soc. Coop. Ed. arl "Selenia"	" 2.358,72
- Soc. Coop. Ed. arl "Mastrilli"	" 2.358,72
- Soc. Coop. Ed. arl "Antra"	" 2.358,72

- Determinazione dirigenziale B4036/04

<i>Operatore</i>	<i>sup. complessiva</i>
- Soc. arl L.I.E.S.	mq. 1.192,68

- con atto di Giunta Comunale n.550 del 15.12.2005 sono stati indicati ai suddetti operatori n.8 lotti nel Piano di Zona del quartiere "Calcatore" di cui al P.E.E.P. 2002-2011, ed il lotto n.32 del quartiere "Borgo Hermada" di cui al P.E.E.P. 1982-1991;
- le indicazioni di cui all'atto giuntale n.550/2005 si sono potute attuare solo in parte, con l'assegnazione del lotto n.32 del PdZ "Borgo Hermada" alla Soc. L.I.E.S., e, dopo aver redatto ed approvato una apposita variante del PdZ "Calcatore", con l'assegnazione di soli tre lotti alle Cooperative Edilizie "Mastrilli", "Santa Rosa" e "Selenia";

Considerato che:

- con deliberazioni della Giunta Regionale 18.04.2008, nn.254 e 255, e n.537 del 26.11.2010, i seguenti operatori sono stati ammessi a finanziamento, a valere sui fondi di cui alle Leggi 17.02.1992, n.179, e 04.12.1993, n.493, per la realizzazione di interventi di nuova costruzione in Comune di Terracina con mutui agevolati:

- Deliberazione G.R. n.254/08

<i>Operatore</i>	<i>n. alloggi</i>
- Eurocostruzioni srl	22
- Salvini Costruzioni srl	14
- RI.MA. Costruzioni srl	22
- Latini Spazio Edil Sas di Torre Giampiero	22

• Deliberazione G.R. n.255/08

<i>Operatore</i>	<i>n. alloggi</i>
- Coop. Edilizia arl "Selenia"	22
- Coop. Edilizia arl "Mastrilli"	22
- Coop. Edilizia arl "S. Michele"	12
- Coop. Edilizia arl "Valle Verde"	22
- Coop. Edilizia arl "Antra"	22
- Coop. Edilizia arl "Santa Rosa"	22

• Deliberazione G.R. n.537/10

<i>Operatore</i>	<i>n. alloggi</i>
- Costruzioni Cerilli srl	16

Dato atto che:

- l'Impresa RI.MA. Costruzioni, dando riscontro alla nota dell'Ente prot.n.928/V del 22.09.2008, ha manifestato, con nota prot.n.949/V del 26.09.2008, l'intenzione di realizzare il proprio intervento edilizio nel Piano di Zona 167 "La Fiora";
- la Cooperativa Antra, dando riscontro alla nota dell'Ente prot.n.60125/U del 04.11.2010, ha comunicato, con nota 18.11.2010, prot.n.62590/I, di voler realizzare il proprio intervento edilizio nel Piano di Zona 167 "Borgo Hermada" in base al finanziamento, mediante mutuo, concesso con deliberazione della Giunta Regionale n.255 del 18.04.2008, manifestando, altresì, il proprio intendimento di utilizzare il contributo, in conto capitale, concesso con deliberazione della Giunta Regionale n.522 del 20.06.2003, per la costruzione di alloggi da cedere in locazione a termine nel Piano di Zona 167 "Calcatore";
- le Cooperative "Mastrilli" e "Santa Rosa" hanno rinunciato all'intervento nel PdZ in parola, in conseguenza del mancato riscontro alle note 04.11.2010, prot.nn.60139/U e 60143/U inviate da questo Ente;

Dato altresì atto che con nota prot.n.07436/I del 14.02.2012 i proprietari delle aree comprese nel PdZ in questione hanno comunicato di essere disponibili a cedere e trasferire le stesse al Comune per il prezzo di € 40,40 al mq., per un importo complessivo di € 2.830.383,60 riferito al totale delle aree di proprietà privata da acquisire, corrispondenti a mq. 70.059;

Ritenuto, al fine di poter dare effettiva attuazione all'intero Piano di Zona in argomento, di poter accogliere le evidenziate necessità di carattere economico proposte dagli operatori interessati dagli interventi costruttivi previsti nel PZ - vista la difficile e particolare condizione economica del Paese - determinando a carico di ognuno degli stessi un onere relativo al costo delle aree - in rapporto alle sole aree edificabili - pari ad € 67,00 al mq., da corrispondersi con le seguenti modalità:

- € 50.000,00 alla assegnazione dei lotti;
- € 30/40.000,00 al rilascio del relativo Permesso di Costruire;
- € 30/40.000,00 entro dodici mesi dall'inizio dei lavori;
- saldo alla conclusione dei lavori,

significando che alla firma della convenzione sarà stipulata apposita polizza fidejussoria a garanzia del sopra indicato piano finanziario;

Evidenziato che con atto consiliare 26.11.1990, n. 226 è stato adottato il regolamento per l'assegnazione delle aree ricadenti nei Piani di Zona, con il quale sono stati indicati i criteri di priorità di assegnazione delle aree agli operatori, sostanzialmente riassumibili nell'esistenza di finanziamento pubblico e nelle particolari ragioni sociali;

Verificato che, al momento, in assenza di finanziamenti attribuiti all'ATER, relativi all'Edilizia Residenziale Pubblica - a cui si chiederà di manifestare la disponibilità a realizzare interventi nel PZ - si ritiene di indicare solo n.12 lotti, nel rispetto delle priorità indicate nel citato regolamento, privilegiando in primo luogo le cooperative edilizie, quindi le imprese, previa verifica della capacità di utilizzazione dei finanziamenti per i singoli lotti disponibili;

Visti:

- la Legge 18 aprile 1962, n.167 e s.m.i.;
- la legge 5 agosto 1978, n.457 e s.m.i.;
- la legge 17 febbraio 1992, n. 179 e s.m.i.;
- la legge 4 dicembre 1993, n. 493 e s.m.i.;
- la legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i.;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267;
- il vigente Statuto;

Visti i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.vo 267/2000 in ordine alla regolarità tecnica e contabile dai responsabili dei servizi interessati, inseriti e sottoscritti sul frontespizio dell'atto originale;

DELIBERA

1. revocare l'atto della Giunta Comunale n. 431 in data 29 Agosto 2011;
2. di indicare, per l'attuazione degli interventi finanziati, di cui alla variante approvata con l'atto Consiliare n.112 del 20.09.2012, i lotti residenziali ricompresi nel Piano di Zona del quartiere "Borgo Hermada", numerati secondo la Tav.3 "Progetto in Variante" del Piano stesso, come dal seguente elenco, fatte salve le effettive consistenze del frazionamento da redigere:

<i>lotto n.</i>	<i>sup. fondiaria</i>	<i>operatore</i>
1	mq. 4.844,80	Cooperativa Valle Verde
2	mq. 5.136,62	Cooperativa Selenia
3	mq. 3.854,40	Cooperativa Antra
9	mq. 2.595,32	Cooperativa San Michele
4	mq. 3.464,34	Impresa SO.PE.
5	mq. 3.463,55	Costruzioni Visca
6	mq. 2.581,98	Eurocostruzioni
7	mq. 2.301,31	Salvini Costruzioni
8	mq. 2.724,52	C.E.E.P.L.A. 2
11	mq. 2.676,12	Impresa Dionisio Picozza
10	mq. 2.327,86	Costruzioni Cerilli
12	mq. 4.196,34	Latini Spazio Edil
13	mq. 2.975,38	

3. di determinare in € 67,00 al mq. il prezzo di concessione del diritto di superficie delle aree interessate;
4. di dare atto che ciascun operatore, in rapporto alla superficie del lotto indicato, è tenuto a versare il costo delle aree con le seguenti modalità, da garantire con apposita polizza fidejussoria:
 - € 50.000,00 alla assegnazione dei lotti;
 - € 30/40.000,00 al rilascio del relativo Permesso di Costruire;
 - € 30/40.000,00 entro dodici mesi dall'inizio dei lavori;
 - saldo alla conclusione dei lavori,
5. di dare altresì atto che sarà a carico degli operatori la redazione e approvazione del frazionamento catastale dell'intero Piano di Zona;
6. di far carico al Responsabile del Settore Urbanistica tutti gli adempimenti conseguenti all'approvazione del presente atto;

7. di comunicare il presente atto ai proprietari delle aree ed agli operatori economici interessati.

Quindi con separata unanime votazione,

D E L I B E R A

di dichiarare, per l'urgenza, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 del D.lgs n.267/2000.

Con voto unanime,

D E L I B E R A

di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del Decreto Legislativo n.267/2000

Il presente verbale viene così sottoscritto :

IL PRESIDENTE
Dr. Nicola PROCACCINI


IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Marco RAPONI

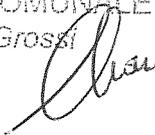
REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno 24 OTT 2012 sull'Albo Pretorio on-line del Comune (all'indirizzo www.gazzettaamministrativa.it) ai sensi dell'art.32 della legge 18 giugno 2009 n.69.

Terracina, 24 OTT. 2012
IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Marco RAPONI

IL MESSO COMUNALE
Enrico Grossi



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,

p. L'UFFICIO DELIBERAZIONI

IL SEGRETARIO COMUNALE

