



COMUNE DI MINTURNO

PROVINCIA DI LATINA

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

F.TO Izzo Giovambattista

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.TO D.ssa Massimina De Filippis

Attestato di pubblicazione

Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune.

(art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69).

dalla Residenza Municipale, li 19 DIC. 2013

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.TO D.ssa Massimina De Filippis

Esecutività

Il sottoscritto Segretario Comunale, attesta:
che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 19 DIC. 2013

essendo trascorsi dieci giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, c. 3, D.Lgs. 267/2000.

perchè dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c. 4, D.Lgs. 267/2000.

dalla Residenza Municipale, li 19 DIC. 2013

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.TO D.ssa Massimina De Filippis

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo

Minturno, li 19 DIC. 2013



IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO COPIE

COMUNE DI MINTURNO
UFFICIO COPIE
L'Ufficiale Amministrativo
Elisa Falso

COPIA DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE

Delibera: **49**

Oggetto: Rilevamento delle costruzioni e dei nuclei edilizi abusivi, ai sensi della L.R. 28/80 - Delibera di C.C. N. 14/13 di adozione della Perimetrazione. Determinazione in merito ad eventuali osservazioni.

del **16/12/2013**

L'anno **duemilatredici** addi **sedici** del mese di **dicembre** alle ore **19.00**, nellanella sala delle adunanze, in sessione **straordinaria** ed in prima convocazione, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente ordinamento delle autonomie locali si riuniscono i componenti del Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

Nominativi

Dr. Paolo GRAZIANO - Sindaco
Izzo Giovambattista
Corrente Filippo
Sparagna Francesco
Zasa Americo
Bembo Mino Daniele
Cardillo Giuliano Mario
Riccardelli Domenico
Ruberto Mario

Presente	Assente
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	

Nominativi

Conte Elena
Stefanelli Gerardo
Nuzzo Immacolata
Chianese Raffaele
Faticoni Maurizio
Tomao Giuseppe
Russo Giuseppe
Ferrara Massimo

Presente	Assente
X	
X	
X	
X	
X	
	X
	X
X	

Assessori esterni:

Nominativi

Gianfranco COLACICCO
Roberto LEPONE
Fabio SALTARELLI

Presente	Assente
X	
	X
X	

Nominativi

Manuela CAPPUCCIA
Vincenzo FEDELE

Presente	Assente
X	
X	

Assiste il Segretario Comunale D.ssa Massimina De Filippis il quale provvede alla redazione del presente verbale. Presiede il Izzo Giovambattista nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale, il quale constatata la presenza del numero legale degli intervenuti dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

ef

Sul presente punto relaziona il Sindaco il quale espone che si rende necessario procedere all'approvazione del presente punto sia per portare avanti la pratica d'ufficio che per richiedere il finanziamento accordatoci alla regione Lazio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- Che l'art. 1 della L.R. 28/80 "Norme concernenti l'abusivismo edilizio e il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente" stabilisce la necessità che il Comune effettui, in via preliminare e propedeutica alla Variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi di cui all'art. 4 della stessa L.R. 28/80, un approfondimento del quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente nel proprio territorio;

- Che tale approfondimento conoscitivo deve essere effettuato con particolare riferimento: al rilevamento delle costruzioni abusive esistenti nel territorio del Comune; all'individuazione dei nuclei abusivi sorti in contrasto con le destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici generali, ovvero con le norme di legge nazionali o regionali comportanti, anteriormente all'approvazione dello strumento urbanistico generale, limiti di edificabilità; all'individuazione dei nuclei abusivi che, ancorché non in contrasto con le destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici generali, siano sorti senza la preventiva approvazione dello strumento attuativo, ovvero in violazione di altre norme di attuazione stabilite negli strumenti urbanistici;

- Che, in particolare, l'individuazione dei nuclei abusivi consiste nella Perimetrazione delle parti del territorio occupate da costruzioni abusive, nonché delle aree inedificate da destinare al recupero degli standard urbanistici e al completamento dell'edilizia residenziale;

- Che tale Perimetrazione deve risultare da elaborati grafici e dalla descrizione della consistenza e tipologia edilizia, nonché dello stato di urbanizzazione e della dotazione dei servizi;

- Che, nell'ambito di un più ampio processo di revisione e di rinnovamento del quadro della pianificazione urbanistica generale e attuativa, l'Amministrazione comunale ha dunque ritenuto di avviare, con l'Avviso pubblico per l'affidamento di incarico professionale relativo agli adempimenti di cui alla legge regionale n. 28/1980 e successive modifiche ed integrazioni "Perimetrazione nuclei abusivi sorti spontaneamente", un processo di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva presenti nel territorio comunale;

- Che il suddetto Avviso è stato approvato con Determinazione del Servizio Urbanistica n. 5 del 16.11.2011 e regolarmente pubblicato;

- Che, ad esito del suddetto Avviso pubblico, veniva affidato l'incarico professionale, relativo agli adempimenti di cui alla LR n. 28/1980 e smi "Perimetrazione nuclei abusivi sorti spontaneamente", alla Prof. Arch. Laura Ricci;

- Che in data 19.03.12 veniva stipulata la relativa Convenzione con la professionista incaricata;

- Che, in conformità all'art. 1 della L.R. 28/80, l'Avviso pubblico e la conseguente Convenzione definivano contenuti, modalità e termini di espletamento dell'incarico;

- Che, in particolare, l'incarico prevedeva, ai sensi dell'art. 4, comma 2, dell'Avviso pubblico, l'articolazione delle attività distinte in due fasi principali:

- una prima fase, relativa al Rilevamento dati e graficizzazione delle costruzioni e delle opere abusive esistenti;
- una seconda fase, relativa alla Individuazione dei nuclei edilizi abusivi.

- Che, più specificatamente, ai sensi dell'art. 2 dell'Avviso pubblico, così come modificato dall'art. 3 della Convenzione, tali fasi prevedevano lo svolgimento delle seguenti attività:

- per quanto attiene la prima fase:

"a) rilevamento dati e rilevazione delle costruzioni abusive esistenti sul territorio comunale di cui alle istanze di condono edilizio presentate ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 326/03, con sviluppo del database informatizzato, comprensivo, per ciascuna istanza di condono, di: individuazione catastale, quantificazione del volume edificato, individuazione delle destinazioni d'uso degli immobili abusivi, tipologia dell'abuso;

b) redazione delle indagini e graficizzazione dei dati relativi alle opere abusive ultimate entro il 31/03/2003, per le quali sia stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 e L.R. 12/04, con le modalità di cui al precedente punto a)".

- per quanto attiene la seconda fase:

"c) verifica della sussistenza dei nuclei abusivi e Perimetrazione degli stessi, previa verifica delle condizioni di perimetrabilità in base a quanto disposto dalla L.R. 28/80 con riferimento anche allo stato di urbanizzazione e alla dotazione di servizi";

II FASE

Individuazione dei nuclei edilizi abusivi

Carte	Analisi del patrimonio edilizio esistente	
	A1	Carta della consistenza edilizia Sc. 1:10.000
	A2	Carta delle densità abitative Sc. 1:10.000
	A3	Carta delle dotazioni edilizie Sc. 1:10.000

Carte	Individuazione dei nuclei edilizi abusivi	
	I1	Carta dell'inquadramento territoriale Le componenti strutturali esistenti e di PRG Sc. 1:10.000
	I2Σ	Carta dello stato di fatto. Quadro di unione Sc. 1:5.000
	I2	Carta dello stato di fatto in corrispondenza dei singoli nuclei (serie) Sc. 1:4.000
	I3a	Carta dei vincoli paesistico-ambientali - PTPR Beni paesaggistici (stralcio) Sc. 1:10.000
	I3b	Carta della pianificazione paesistica - PTPR Sistemi e ambiti di paesaggio (stralcio) Sc. 1:10.000

Tabella T1 Individuazione dei nuclei edilizi abusivi. Consistenza e dimensionamento

Relazione Ry Individuazione dei nuclei edilizi abusivi
Tecnico
illustrativa

5) Con n. 11 voti favorevoli e n. 4 astenuti (i Consiglieri Zasa - Stefanelli - Chianese e Faticoni) la presente viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267/2000 in considerazione dell'urgenza di provvedere in merito.



COMUNE DI MINTURNO

PROVINCIA DI LATINA

FOGLIO INTERCALARE NR. 1 DELLA DELIBERAZIONE N. 49/DBL/16/12/2013

- Che il successivo punto d) prescriveva una ulteriore fase relativa alla "predisposizione di tutti gli atti ed elaborati necessari al completamento dell'intero iter procedurale di cui all'art. 2 della L.R. 28/80";

- Che, espletate le attività di rilevamento dei dati e di graficizzazione delle costruzioni e delle opere abusive presenti nel territorio comunale, a partire da un'approfondita analisi delle richieste di concessione in sanatoria presentate con riferimento alle tre leggi sul condono edilizio (Legge 47/85, Legge 724/94, Legge 326/03), la professionista incaricata ha presentato in data 9.10.2012, prot. n. 43134, gli elaborati relativi alla suddetta *prima fase* dell'incarico;

- Che, successivamente, espletate anche le attività relative alla verifica della sussistenza dei nuclei abusivi, all'individuazione e alla perimetrazione degli stessi - previa verifica delle condizioni di perimetrabilità in base a quanto disposto dalla L.R. 28/80, con riferimento anche allo stato di urbanizzazione e alla dotazione di servizi - la professionista incaricata ha presentato in data 17.12.2012, prot. n. 43134, gli elaborati relativi alla suddetta *seconda fase* dell'incarico, nonché un aggiornamento definitivo, così come concordato con gli Uffici, degli elaborati della *prima fase*;

- Che la suddetta *Perimetrazione* individua complessivamente 24 nuclei urbani di edilizia residenziale ex abusiva da recuperare, con nuclei individuati da un numero di riferimento e da una denominazione, oltre che da una o più lettere, nel caso della sussistenza di relazioni morfologico-funzionali, pur in presenza di discontinuità fisiche;

- Che, nello specifico, si tratta dei nuclei di: 1) Penitro, 2) Via Petrosi, 3) Via Olivella a/b/c, 4) Via Le Tore, 5) Via Campotondo a/b, 6) Tremensuoli Nord, 7) Minturno Ovest, 8) Via Minturnese Sud, 9) Via Minturnese Nord, 10) Minturno Nord, 11) Tremensuoli Sud, 12) Via Nuova, 13) Via Santa Maria, 14) Minturno Sud, 15) Via Balzo, 16) Via Ausente a/b, 17) Tufo, 18) Via Gioiello a/b/c, 19) Via Rinchiusa a/b, 20) Via Fontana di Voza, 21) Via Garigliano, 22) Via Santa Reparata, 23) Arenile 1 a/b/c, 24) Arenile 2;

- Che, con Deliberazione n. 14 del 29.04.13, pubblicata in data 11.06.13, il Consiglio Comunale ha adottato la "Perimetrazione dei nuclei abusivi sorti spontaneamente";

- Che, come meglio si evince dalla Tabella 1 "Individuazione dei nuclei edilizi abusivi. Consistenza e dimensionamento", allegata alla suddetta Deliberazione di C.C. n. 14 del 29.04.13, e costituente parte integrante della stessa, la proposta di *Perimetrazione*, per ogni nucleo - in coerenza con quanto disposto dall'art. 1 della L.R. 28/80, per cui i nuclei devono comprendere anche le aree inedificate da destinare al recupero degli standard urbanistici e al completamento dell'edilizia residenziale - consente di raggiungere la dotazione degli standard urbanistici per gli abitanti insediati e di prevedere un incremento teorico, da verificare poi in sede di variante speciale e successivamente di strumentazione attuativa, stimabile intorno a poco meno del 20% della popolazione teorica insediata, pari a circa 4.335 abitanti, corrispondente a circa 802 abitanti teorici insediabili per tutti i nuclei;

- Che la suddetta stima della popolazione teorica insediabile, al solo fine di verificare la dotazione di aree per il verde e per i servizi pubblici, è stata computata ipotizzando un indice di edificabilità pari a 0,4 mc/mq e una dotazione pari a 140 mc/mq, a maggiore garanzia del pieno soddisfacimento dello standard, fissando il valore dello standard obiettivo di livello locale a 22 mq/ab;

- Che, per il computo della *popolazione teorica insediata*, al fine del dimensionamento della dotazione degli standard, è stato utilizzato, in via preliminare, il parametro medio di 350 mc/ab, che costituisce un valore medio basso tra quelli effettivamente riscontrati nei differenti nuclei in cui si registra un valore medio intorno ai 685 mc/ab;

- Che il suddetto incremento ipotizzato della popolazione, pari a circa 802 abitanti teorici insediabili, comporta un incremento dello standard dovuto di poco meno di 2 ettari, per un totale di aree per lo standard dovuto ad esito pari a circa 11 ettari, comunque reperibili all'interno della *Perimetrazione*;

- Che dal confronto con il PRG vigente, strumento approvato nell'anno 1984, vetusto in termini di forma e di contenuti previsionali, emerge come la grande maggioranza dei nuclei individuati ricadano prevalentemente in zone E1 zona agricola semplice ed E4 zona agricola di salvaguardia, e la restante parte in Verde pubblico attrezzato e parco;

- Che, inoltre, il confronto con le previsioni in termini di tutele e di vincoli del PTPR, evidenzia la presenza della maggior parte dei nuclei all'interno del *Paesaggio degli insediamenti urbani*, fatta eccezione per 4 di essi, ricadenti prevalentemente nel *Paesaggio agrario di valore*, comunque in assenza di vincoli dichiarativi e ricognitivi di legge;

- Che, successivamente, la predetta Deliberazione di C.C. n. 14 del 29.04.13, ed elaborati allegati, sono stati depositati negli uffici comunali per un periodo di trenta giorni interi e consecutivi, durante i quali chiunque poteva prenderne visione e presentare osservazioni;



COMUNE DI MINTURNO

PROVINCIA DI LATINA

FOGLIO INTERCALARE NR. 2 DELLA DELIBERA 49 DEL 16/12/2013

- Che, l'effettuato deposito è stato reso noto al pubblico mediante Avviso, protocollato al n. 25101 del 04.07.13 e, nello stesso giorno (04.07.13), affisso all'albo pretorio e pubblicato nelle vie e piazze del territorio comunale, con esplicita indicazione del luogo, durata e scopo del deposito stesso e precisando che sia enti che privati avrebbero potuto presentare osservazioni;

- Che, successivamente al deposito degli atti e alla pubblicazione dell'Avviso, al Servizio Urbanistica non risultano trasmesse osservazioni dall'Ufficio del Protocollo Generale;

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO E CONSIDERATO;

- Visti gli elaborati presentati dalla professionista incaricata in data 9.10.2012, prot. 43134, relativi alla *prima fase* dell'incarico di cui in premessa, così come puntualmente individuati nell'Allegato 1, *Perimetrazione dei nuclei abusivi sorti spontaneamente - Elenco degli Elaborati (I fase)*, allegati e costituenti parte integrante della presente deliberazione;

- Visti gli elaborati presentati dalla professionista incaricata in data 17.12.2012, relativi alla *seconda fase* dell'incarico di cui in premessa, così come puntualmente individuati nell'Allegato 1, *Perimetrazione dei nuclei abusivi sorti spontaneamente - Elenco degli Elaborati (II fase)*, allegati e costituenti parte integrante della presente deliberazione;

- Vista la Deliberazione di C.C. n. 14 del 29.04.13, ed elaborati allegati;

- Vista la L. 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;

- Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

- Vista la L.R. 22 dicembre 1999, n. 38 e smi;

- Vista la L.R. 2 maggio 1980, n. 28 e smi;

- Vista la L.R. 8 novembre 2004, n. 12;

- Considerato che in data 12.11.2013 il Responsabile del Servizio Urbanistica arch. Lucia Gallucci ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di Deliberazione indicata in oggetto, dando atto della regolarità e correttezza amministrativa della stessa". F.to Arch Lucia Gallucci

- Uditi gli interventi dei Consiglieri Comunali:

Faticoni M.: Chiedo che venga inserito nel dispositivo che non sono pervenute osservazioni.

Sindaco: ci accerteremo successivamente di ciò. Con questa delibera è come ricominciare nuovamente l'iter.

Stefanelli G.: Siamo di nuovo a deliberare su un punto che è già stato deliberato da questo consiglio comunale. All'epoca della precedente approvazione chiesi di non tener conto dell'emendamento proposto dal consigliere M. Ruberto. Ora, a conferma di quanto dissi, lo togliete. Faccio presente ancora una volta che sono scomparse circa 1.300 pratiche di condono e mi fu risposto che si sarebbe provveduto a risolvere tale problema. Faccio mia la dichiarazione del consigliere Ruberto ed auspico che le pratiche vengano trovate quanto prima, naturalmente l'auspicio è che non si ricorra ad un nuovo progetto obiettivo a favore del settore per la ricerca delle stesse. Quando adottammo l'altra delibera (penso in aprile) fui un buon profeta nel dire che come era stata proposta non andava bene.

Ruberto: in questa delibera non si parla delle 1.300 pratiche che non si trovano. Questa è a tutti gli effetti una nuova delibera. L'arch. L. gallucci dichiara che non sono pervenute osservazioni. La dott. Ricci, che è convenzionata sul punto con il Comune, dichiarò che se anche quelle pratiche fossero state trovate, ciò non avrebbe cambiato la perimetrazione. Approvato il punto, nell'arco di 4 o 5, giorni chiederò io stesso di far chiarezza su chi va addebitata la responsabilità della scomparsa delle pratiche.

Stefanelli G.: Voglio far rilevare come in materia urbanistica ci sia un totale immobilismo dell'amministrazione. Ciò denota, ancora una volta, l'assoluta mancanza di programmazione da parte dell'amministrazione.



COMUNE DI MINTURNO

PROVINCIA DI LATINA

FOGLIO INTERCALARE NR. 3 DELLA DELIBERA 49 DEL 16/12/2013

Nuzzo I.: Ricordo bene cosa fu detto dalla dott.ssa Ricci. Ancora una volta richiamo l'amministrazione a curare l'archivio storico che viene sottovalutato. Se ci fosse un archivio sistemato non si verificherebbero cose del genere. Mi chiedo come si possano trovare i fascicoli quando la stanza è in uno stato di abbandono totale, Si cammina sui fascicoli, tra polvere e detriti vari. Mi auguro che non intervenga la ASL. Non c'è un addetto al controllo. Il sindaco e l'assessore avevano garantito un intervento. Come mai ancora non si addivene alla predisposizione della variante generale al P.R.G.? Se gli incaricati non sono all'altezza, revocate gli incarichi. Qualcosa sicuramente non va. Chiedo a Ruberto di provvedere insieme agli altri tenuti a farlo.

Ruberto M.: Ti faccio rilevare che l'archivio è lo stesso di quando entrambi facevamo parte dell'amministrazione Galasso.

Nuzzo: sollecito l'amministrazione a prendere in mano la situazione. Date delle risposte.

Sindaco: sto prendendo appunti per poter accertare quanto affermato.

Il Presidente passa alla votazione del punto che ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti n. 15

Con n. 11 voti favorevoli e n. 4 Astenuti (Zasa: mi astengo in quanto non sono stato informato di niente; Stefanelli: mi astengo in quanto la procedura, a mio avviso, non è completa; Faticoni: mi stengo in quanto deve essere tolto il punto due del dispositivo e Chianese)

DELIBERA

- 1) Di prendere atto di quanto riportato nella premessa, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione;
- 2) Di prendere atto che, a seguito della pubblicazione dell'Avviso di cui in premessa, non sono pervenute osservazioni da parte di enti e da privati cittadini;
- 3) Di prendere atto del "Rilevamento delle costruzioni e dei nuclei edilizi abusivi", effettuato ai sensi dell'art. 1 della L.R. 28/80 e s.m.i., come da documentazione allegata alla Deliberazione di C.C. n. 14 del 29.04.13, pubblicata in data 11.06.13;
- 4) Di confermare di conseguenza, vista la mancanza di osservazioni, l'adozione della "Perimetrazione dei nuclei abusivi sorti spontaneamente", deliberata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 14 del 29.04.13, ai sensi dell'art. 2, co. 2 della L.R. 28/80 e s.m.i., costituita dagli elaborati sottoriportati, predisposti dalla professionista incaricata Prof. Arch. Laura Ricci, che formano parte integrante della citata Deliberazione di C.C. n. 14 del 29.04.13:

I FASE

Rilevamento dati e graficizzazione delle costruzioni e delle opere abusive esistenti

Carta Rilevamento delle costruzioni abusive con richiesta di concessione in sanatoria

R1 L 47/85 Sc. 1:5.000

R2 L 724/94 e L 326/03 Sc. 1:5.000

Schede Richieste di concessione in sanatoria. Analisi e classificazione dei dati

S1 L 47/85

S2 L 724/94

S3 L 326/03

Relazione tecnico illustrativa Rx Rilevamento delle costruzioni abusive con richiesta di concessione in sanatoria. I criteri di riferimento

Tabella Σ1 Richieste di concessione in sanatoria. Dati generali. Quadro riepilogativo

Tabella Σ2 Richieste di concessione in sanatoria. Dati tematici. Quadro riepilogativo

Serie