



CITTA' DI TERRACINA

(Medaglia d'Argento al Valor Civile)

**VERBALE DI DELIBERAZIONE COMMISSARIALE
ASSUNTA CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE**
N. 04 DEL 14 GEN. 2016

OGGETTO: Art. 21 - quinquies legge n. 241/90 e ss.mm.ii. - Revoca deliberazione consiliare n. 167 - XXI del 18.12.2009 avente ad oggetto "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 Piano Regolatore Generale".

L'anno duemilaseicento il giorno 14 del mese di GENNAIO alle ore 12.25 nella sede municipale

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

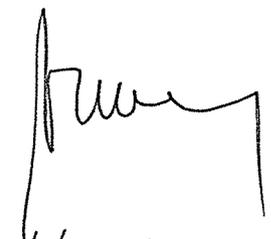
dr.ssa Erminia OCELLO, nominata con Decreto del Presidente della Repubblica in data 9 giugno 2015 che ha contestualmente disposto lo scioglimento del Consiglio Comunale - assistita dal *Segretario Generale dr. Marco RAPONI* - , procede, con i poteri del Consiglio Comunale, alla trattazione dell'oggetto sopra indicato, in ordine al quale è stato espresso il parere tecnico e/o contabile di seguito indicato:

PARERE FAVOREVOLE, in ordine alla regolarità tecnica
(art. 49 T.U.EE.LL. n. 267/2000)

30.11.2015

PARERE FAVOREVOLE, in ordine alla regolarità contabile
(art. 49 T.U.EE.LL. n. 267/2000)

09.11.2015


DIPARTIMENTO FINANZIARIO
LA DIRIGENTE
Dott.ssa Ada Nesti

COMUNE D'EUROPA, gemellato con Bad Homburg, Cabourg, Coira, Mayrhofen,
Mondorf les Bains, Jurmala, Exeter, Pècs, Serghiev Posad



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Premesso che:

- con delibera n. 167 - XXI del 18.12.2009 il Consiglio Comunale, su proposta della ditta Azzola Rodolfo, Tari Armando e Cacciapuoti Daria ha adottato ai sensi della Legge Regionale n. 22 del 26.06.1997 una proposta di programma integrato di intervento, per la riqualificazione ed il recupero di alcune aree in località Arene, finalizzata alla rilocalizzazione di strutture edilizie commerciali e residenziali, alla realizzazione di attrezzature di uso pubblico ed alla modifica del tracciato di un tratto importante dell'asse viario denominato "Stazione-Mare";
- i terreni interessati, compresi tra gli assi stradali di Viale Leonardo da Vinci, Via Badino e Via Brunelleschi, sono articolati in tre comparti A, B e C, che si estendono per circa 45.462 mq., di cui mq. 34.743 di proprietà privata e mq. 10.719 del Comune di Terracina;
- la proposta interessa anche aree non di proprietà dei promotori che si impegnano ad acquisirle mediante atti privati di compravendita o mediante procedura espropriativa con delega da parte del Comune di Terracina;
- l'ambito territoriale definito dal comparto A è interessato dalla previsione del Piano Particolareggiato Esecutivo della Zona "C 1° ambito" che destina l'area a servizi di quartiere (istruzione superiore), strada e verde pubblico;
- l'ambito territoriale definito dai comparti B e C è interessato dalle previsioni dei piani particolareggiati attuativi della Zona "B" e "C 1° ambito", che in conformità con il P.R.G. destinano le aree parte a viabilità (mq.6.450) e parte a verde pubblico; è altresì interessato dal progetto per la realizzazione del tracciato viario denominato "Stazione-Mare" per il tratto Via Badino-Via Mortacino;
- la proposta di intervento, che interessa un ambito territoriale le cui caratteristiche sono riconducibili alla fattispecie di cui all'art.2, punto 3a) della legge regionale n.22/97 "aree interne contigue ai perimetri urbani come definiti dagli strumenti urbanistici al cui interno siano presenti aree degradate in tutto o in parte edificate e si riscontrino carenze di strutture e di servizi", consiste:
 - a) nel riassetto e potenziamento della maglia viaria esistente di collegamento tra Via Badino e le espansioni residenziali a nord della Via Appia Nuova, con un tracciato leggermente modificato da quello previsto nella strumentazione vigente, con il raddoppio di Via Borromini - asse viario a margine della zona 167 "Arene II" - e l'eliminazione della previsione di una delle aste viarie della "Stazione-Mare" e della fascia di verde pubblico già prevista nel P.P.E. della Zona "C 1° ambito". La realizzazione di tali opere è però esclusa e demandata ad una successiva iniziativa pubblica, subordinata evidentemente alla cessione bonaria da parte dei proponenti dei terreni interessati;
 - b) nella previsione di edifici di tipo residenziale - commerciale sulle aree di proprietà dei promotori, e servizi pubblici e privati di uso pubblico sulle aree di proprietà comunale, come di seguito schematizzato:
 - sulle aree private del comparto A, si prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale - residenziale costituito da una media struttura di vendita con quote residenziali ai piani superiori, nonché diversi esercizi di vicinato
 - sulle aree pubbliche, sempre del comparto A, la delocalizzazione con ampliamento di una struttura di servizio per lo spettacolo costituita da un cinema multisala e da un teatro comunale, realizzati dalla Soc. Cinema Rio srl, attualmente localizzata



in ambito di P.P.E. Centro storico in declivio e pianura, in una zona fortemente congestionata e non più adeguata alle esigenze sia per dimensioni che per carenza di aree di parcheggio;

- nei comparti B e C, la realizzazione di nuovi edifici residenziali di diversa tipologia e la ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti a destinazione commerciale;
- con successiva deliberazione n. 81 - IX il Consiglio Comunale ha provveduto a controdedurre alle osservazioni presentate in esito alle procedure di deposito e pubblicazione,
- atti ed elaborati tecnici sono stati trasmessi alle competenti strutture regionali per l'approvazione, giusta nota protocollo n. 6249/V del 19.11.2010, cui fanno seguito rispettivamente le note regionali prot. nn. 75944 del 08.12.2010, 207329 del 20.05.2011 e 94157 del 02.03.2012 di richiesta documentale;

Rilevato che con tale ultima nota prot. n. 94157 del 02.03.2012, la Regione Lazio, ai fini del prosieguo dell'istruttoria evidenzia la necessità da parte dell'Amministrazione procedente di:

- garantire la disponibilità di tutte le aree incluse nel programma integrato di iniziativa privata;
- attivare, nelle forme ritenute più opportune, tutte le necessarie determinazioni finalizzate all'approvazione di una variante della viabilità di P.R.G. relativa alla modifica del tracciato viario così come graficizzato nello schema planimetrico della proposta oggetto di approvazione;

dato atto che detti adempimenti sono stati altresì ritenuti prioritari ed essenziali alla fattibilità ed alla funzionalità del programma integrato proposto;

Premesso altresì che:

- l'Amministrazione Comunale con nota prot. n. 50996/U del 07.11.2013, nel riscontrare le citate richieste ha comunicato l'intenzione di recepire le indicazioni regionali procedendo, in accordo con i proponenti, alla rielaborazione del programma integrato oggetto di adozione, al fine di prevedere che:
 - a) gli attuali comparti B e C si fondano in un unico perimetro che comprenda tutte le aree necessarie per realizzare il tratto di viabilità tra la rotatoria su via Badino fino al canale Mortacino, facente parete della viabilità strutturale Stazione - Mare prevista dal vigente P.R.G.;
 - b) il comparto A mantenga il suo attuale perimetro con la detrazione del lotto 5, i cui proprietari non hanno voluto aderire al Programma ;
 - c) l'area di proprietà comunale del comparto A non venga più destinata a strutture per lo spettacolo con gestione privata ma rimanga a disposizione del Comune per la realizzazione di servizi pubblici;
 - d) i proponenti si impegnino a realizzare la struttura stradale e le opere di urbanizzazione afferenti al programma a scomputo degli oneri concessori e dell'importo dovuto al Comune, come da Regolamento approvato, pari ad una somma non inferiore al 20% del costo di costruzione degli edifici privati che saranno realizzati;



- e) i proponenti garantiscano la disponibilità di tutte le aree incluse nel Programma Integrato, impegnandosi ad acquisire in proprio, o con delega all'esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale, di eventuali terreni che dovessero risultare non disponibili;
- con nota prot. n. 37702/U del 15.07.2014 la ditta proponente è stata invitata a produrre la documentazione relativa alla proposta progettuale, rielaborata come da accordi, nel termine di trenta giorni;
 - il sig. Azzola Rodolfo, con nota prot. n. 43346/I del 18.08.2014 in qualità di legale rappresentante di parte dei proponenti, ha comunicato che risultava in fase di ultimazione la rielaborazione del progetto in base alle indicazioni della nota regionale n. 94117 del 02.03.2013, ed alle nuove esigenze sopravvenute;
 - con nota del Capo Settore recante prot. n. 17131/U del 09.04.2015, in considerazione dell'inadempienza dei proponenti a seguito delle richiamate sollecitazioni, si comunicava l'intenzione di porre in essere i necessari atti di competenza in ordine alla ormai evidente volontà dei proponenti di non essere più intenzionati a realizzare l'intervento di che trattasi;
 - con successiva nota dipartimentale prot. n. 51542/U del 02.11.2015, in assenza di qualsiasi riscontro da parte dei proponenti, preso atto dell'avvenuta mutazione della situazione di fatto e della decorrenza dei termini per la definizione del procedimento dettati dal combinato disposto dell'art. 4, commi 2 e 3, della legge regionale n. 22/97 e ss.mm.ii. e dell'art. 5 della legge regionale n. 36/87 e ss.mm.ii., è stato quindi comunicato ai proponenti l'avvio del procedimento di revoca della deliberazione consiliare n. 167 - XII del 18.12.2009 di approvazione della proposta e adozione della connessa variante;
 - in esito a detta comunicazione gli stessi con nota 25.11.2015, prot. n. 55677/I, hanno manifestato l'intenzione di non aderire al programma integrato in argomento, ritenendo lo stesso non più realizzabile nei termini e modi previsti all'atto della sua predisposizione ed in considerazione delle mutate condizioni del mercato che non ne garantirebbero ad oggi la necessaria sostenibilità economica;

Evidenziato che, al fine di pervenire alla sollecita definizione ed approvazione del programma integrato in argomento, conformemente al disposto di cui all'art. 4 della legge regionale 22/97 e ss.mm.ii., in sede di adozione della variante sono state applicate le disposizioni di cui all'art. 5 della legge regionale n. 36/87 e ss.mm.ii., concernenti lo snellimento delle procedure;

Considerato che:

- ai sensi dell'art 4, comma 3 della citata legge regionale n. 22/97 e ss.mm.ii., in sede di approvazione dei programmi integrati difformi dallo strumento urbanistico generale approvato e vigente, la Regione può introdurre modifiche che non comportino sostanziali innovazioni, ovvero che non mutino le caratteristiche essenziali del programma ed i criteri di impostazione dello stesso, introducendo tempi e modalità attuative per la definizione del procedimento;
- le modifiche di cui alla nota sindacale prot. n. 50996/U del 07.11.2013, proposte in recepimento delle richieste avanzate con nota regionale prot. n. 94157 del 02.03.2012, qualora poste in essere, costituirebbero a tutti gli effetti una nuova proposta di programma integrato, ponendosi in evidente contrasto con il disposto normativo di cui al precedente punto ed imponendo quindi necessariamente l'avvio di un nuovo iter procedimentale;



Dato atto che:

- dalla lettura della citata corrispondenza in atti, con particolare riferimento alle note prot. n. 50996/U del 07.11.2013 e n. 43346/I del 18.08.2014, risultano completamente mutate le condizioni poste a base del programma approvato e che portarono all'adozione della connessa variante al Piano;
- come riportato nelle premesse al presente atto, non ostante le diverse sollecitazioni da parte dell'Amministrazione la ditta procedente non ha mostrato alcun evidente interesse alla definizione del procedimento attivato, manifestando da ultimo espressa rinuncia alla proposta di Programma Integrato;
- per quanto precede possano ritenersi decadute le motivazioni di interesse pubblico che avevano determinato l'accoglimento della proposta da parte dell'Amministrazione procedente;

Rilevato altresì che ad oggi, decorsi oltre cinque anni dall'atto di adozione della variante, risultano abbondantemente decorsi i termini previsti per la definizione del procedimento di cui all'art 4, commi 2 e 3 della legge regionale 22/97 e ss.mm.ii. e all'art. 5 della legge regionale n. 36/87 e ss.mm.ii.;

Valutata per tutto quanto precede l'opportunità di procedere, previa presa d'atto di avvenuta decadenza per decorrenza dei termini del Programma Integrato di riqualificazione e recupero urbanistico in variante al vigente P.R.G. nel quartiere Arene con valenza di piano attuativo, alla revoca del citato atto consiliare di approvazione della proposta e adozione della connessa variante, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 - quinquies della legge n. 241/90 e ss.mm.ii. ;

Visto il parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lg.vo n. 267/2000 e ss.mm.ii., reso dal dirigente del dipartimento interessato, posto che nella fattispecie non ricorrono i presupposti per l'acquisizione del parere di regolarità contabile;

Rilevata la necessità di provvedere

Ritenuta la propria competenza

Visti:

- la deliberazione di consiglio Comunale n. 167 - XXI del 18.12.2009 di approvazione della proposta di programma integrato ed adozione della connessa variante al P.R.G.
- la nota Regionale prot. n. 94157 del 02.03.2012;
- la citata corrispondenza in atti;
- il D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 - *"Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali"*;
- la Legge Regionale 26.06.1997, n.22 - *"Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione"*;
- la Legge Regionale 2 luglio 1987, n. 36 e ss.mm.ii. - *"Norme in materia di attività urbanistico edilizia e snellimento delle procedure"*;
- la Legge Urbanistica Nazionale 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;
- il regolamento di contabilità;
- il vigente Statuto;



DELIBERA

- 1) di **approvare** le premesse del presente atto, che qui si intendono riportate e trascritte quale parte integrante e sostanziale;
- 2) di **prendere atto** dell'avvenuta decadenza per decorrenza dei termini, così come dettati dal combinato disposto dell'art. 4, commi 2 e 3, della legge regionale n. 22/97 e ss.mm.ii. e dell'art. 5 della legge regionale n. 36/87 e ss.mm.ii., della proposta di Programma Integrato di riqualificazione e recupero urbanistico in variante al vigente P.R.G. nel quartiere Arene con valenza di piano attuativo, approvata con deliberazione consiliare n. 167 - XXI del 18.12.2009, comprensivo di tutti gli allegati tecnici che lo compongono obbligatori per Legge;
- 3) di **revocare** ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 - quinquies della legge n. 241/90 e ss.mm.ii., per le motivazioni espresse nella parte motiva del presente deliberato, l'atto consiliare di cui al punto 2 e tutti gli atti conseguenti;
- 4) di **demandare** al competente Settore Urbanistica ed Edilizia i successivi adempimenti finalizzati alla riviviscenza dell'originaria destinazione di piano regolatore generale;
- 5) di **trasmettere** la presente deliberazione al competente Settore Regionale.

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Erminia OCELLO



IL SEGRETARIO COMUNALE
Marco RAPONI



REFERTO DI PUBBLICAZIONE

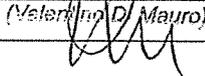
Si certifica su conforme dichiarazione del delegato alla pubblicazione, che copia del presente verbale è stata pubblicata il giorno 20 GEN. 2016 all'Albo Pretorio online del Comune (all'indirizzo www.gazzettaamministrativa.it) ai sensi dell'art. 32 della Legge 18 giugno 2009 n. 69.

Terracina, 20 GEN. 2016

IL DELEGATO ALLA PUBBLICAZIONE

LA SEGRETERIA GENERALE

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO
(Valentino Di Mauro)



La presente Deliberazione è divenuta esecutiva il _____

- Perché trascorsi 10 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