



TRIBUNALE DI LATINA  
Sezione EE.II.

Perizia integrativa 2 dell’Esperto Arch. Bruno Falsaci, nell’Esecuzione Immobiliare 28/2016 del R.G.E., a seguito di richiesta, da parte del Giudice dell’Esecuzione: Dott. Marco Giuliano Agozzino del 15.07.2021, di esame delle ulteriori osservazioni del Comune di Latina e della eventuale fattibilità della soluzione di vendita in lotti da parte della società debitrice.

promossa da

.....  
.....  
.....

Contro

.....  
.....





Il sottoscritto Arch. Bruno Falsaci, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Latina al n° 156/A, già incaricato, in qualità di "Esperto" dell'Esecuzione Immobiliare 28/2016, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 13.01.2021, Il Giudice dell'Esecuzione: Dott. Marco Giuliano Agozzino, aveva richiesto al sottoscritto i seguenti chiarimenti:

1. di chiarire se il bene ricade in zona rurale, come effettivamente riportato in perizia, ovvero in zona industriale, come evidenziato dal delegato;
2. laddove sia accertata la ricomprensione del bene in zona diversa da quella riportata in perizia, di confermare o modificare il valore di stima già attribuito al bene, avendo cura di considerare altresì le osservazioni formulate dal Comune di Latina nel proprio atto di intervento;
3. di verificare la possibilità di procedere alla vendita dell'immobile pignorato mediante suddivisione in più lotti e, in caso positivo, di proporre un progetto di frazionamento catastale a ciò funzionale, chiarendo se il frazionamento renderà necessaria la costituzione di servitù tra i lotti medesimi o tra questi ed altri beni non oggetto di pignoramento ed indicandone i relativi tracciati.

A chiarimento dei sopra indicati quesiti, il sottoscritto Arch. Bruno Falsaci dichiara quanto segue:

1. tutti gli immobili ricadenti nell'Esecuzione Immobiliare 28/2016, Atto di Pignoramento Immobiliare del 15.12.2015 Rep. 6304/2015, ricadono all'interno della zona "F -Industria" di P.R.G. del Comune di Latina, sottozona "F/1" compresa tra la Stazione FF.S. e l'Aeroporto, come indicato nelle "Norme Tecniche di Attuazione/Testo Unico Coordinato". Per mero errore di trascrizione era stata inserita in perizia la dicitura "agricola" al posto di "zona F/1 -Industria".
2. In riferimento alla perizia depositata dal sottoscritto, si chiarisce che:
  - a) la valutazione ha tenuto conto della situazione attuale degli immobili, della loro consistenza e soprattutto del loro attuale stato di conservazione;
  - b) conservazione che avrebbe bisogno di molteplici opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, dovute sia alla vetustà degli immobili stessi, sia ad urgenti opere di ristrutturazione ed adeguamento degli impianti alle norme vigenti, sia a causa di frequenti danneggiamenti e furti di materiali vari, da parte di persone che si introducono con una certa continuità nel sito.

Si ritiene, quindi, congrua la valutazione già depositata in atti.





In data 15.07.2021 Il Giudice dell'Esecuzione: Dott. Marco Giuliano Agozzino, aveva richiesto al sottoscritto i seguenti chiarimenti:

- a) *"l'opportunità che l'Esperto stimatore esamini le ulteriori osservazioni del Comune di Latina e verifichi la fattibilità della soluzione di vendita in lotti proposta dalla società debitrice,"*

Per quanto riguarda la possibilità edificatoria del sito, in ampliamento di quanto esistente, si precisa quanto segue:

- a) il Certificato di Destinazione Urbanistica, Prot.llo 70186 del 07 Giugno 2019, è stato richiesto per una notevole quantità di Particelle Catastali, sia del Foglio 63 che del Foglio 64 del Comune di Latina.
- b) Si chiarisce che l'Esecuzione Immobiliare in oggetto è inerente **solamente alla Particella 41 del Foglio 63** del Comune di Latina, quindi **tutte le altre non sono di pertinenza di questa Perizia** e di conseguenza di questa Esecuzione Immobiliare.
- c) Le norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Latina, relativamente alle zone F – Industriale, sottozona "F/1", indicano la possibilità di realizzazione di stabilimenti ed impianti industriali in genere, **vietando case di abitazione**, eccetto che per il personale dirigente e di custodia.
- d) Il Certificato di Destinazione Urbanistica, Prot.llo 70186 del 07 Giugno 2019, indica come destinazione d'uso delle aree, la seguente dicitura: "Zona Industriale" – "Servizi Generali – Ferroviarie" e "Area di Rispetto Zona Industriale".
- e) Dalla planimetria, di cui si allega copia, dello stralcio del P.R.G. del Comune di Latina, Area Industriale di Latina Scalo, si evince che la Particella 41 del Foglio 63 (oggetto della presente Esecuzione Immobiliare), ricade completamente in "Zona Industriale", in parte in "Area di Rispetto di Zona Industriale" (la fascia "scura" di pertinenza di Via delle Industrie) e in minima parte nei "Servizi Generali – Ferrovia" (fascia a pallini, parallela alla linea ferroviaria Roma – Napoli), con esatta dicitura del Cartiglio della tavola di P.R.G. "Parco Ferroviario".





N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione)

Art. 8

Zona F – Industria

Sottozona F1 (Area per industrie grandi e medie nonché per attrezzature di servizi generali inerenti).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 1) *“Ogni edificio industriale deve sorgere isolato ed avere distacchi dai confini e dai corpi di fabbrica dello stesso complesso, pari almeno all'altezza dell'edificio principale, ma in nessun caso inferiore ai m. 7,00”.*
- 2) *“Le recinzioni degli edifici industriali debbono risultare distaccate dalle strade in ragione di m. 40,00 dal ciglio stradale, salvo che non siano stabiliti maggiori distacchi in sede di piano particolareggiato”.*
- 3) *“Gli edifici industriali dovranno essere distaccati dalle recinzioni non meno di m. 7,00”.*
- 4) *“Le fasce di terreno corrispondenti agli anzidetti distacchi dalle strade debbono restare vincolate a verde per una profondità minima di m. 10,00 ....”.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- 5) Nella sottozona F1 "... è consentita la costruzione di stabilimenti ed impianti industriali in genere. Sulle aree predette sono vietate le case di abitazione, eccetto per il personale dirigente e di custodia."
- 6) "Nella sottozona F/1, con particolare riferimento a quella compresa tra la Stazione FF.S. e l'Aeroporto, è consentita ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. di P.R.G. la costruzione degli Uffici della Dogana e dell'U.T.I.F., secondo le esigenze del Ministero delle Finanze".
- 7) Si precisa che i fabbricati in oggetto e la relativa area di pertinenza rientrano nella Delibera di Consiglio Comunale n. 124/2003 del 18.07.2003 "Variante al P.R.G. per la tutela degli edifici storici ed ambiti di fondazione della Città di Latina – Presa d'atto del voto del C.T.C.R. n. 443/5 dell'11.01.2001".
- 8) Tale Variante al P.R.G. tutela gli edifici storici in base alla loro data di edificazione, comprensiva di aree ed ambiti, quindi anche gli edifici in oggetto e le loro aree di pertinenza ricadono completamente in questa normativa.  
Qualsiasi eventuale ulteriore edificazione dovrebbe andare in Variante di P.R.G. con il dovuto parere della Regione Lazio, anche se con la Deliberazione n. 32/2020 del 09.07.2020 della Seduta del Consiglio Comunale di Latina, avente per oggetto: "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio", a pag. 4, il penultimo comma così recita: "**Dato atto che gli interventi non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR ed, in ogni caso, sugli edifici di Fondazione della Città di Latina, individuati nella delibera del C.C. n° 124 del 18/07/2003 di presatto del voto del C.T.C.R. n° 443/5 dell'11 gennaio 2001...**" esplicitamente dichiara che **non si applicano** le norme di rigenerazione e recupero edilizio, Legge Regione Lazio n. 7/2017.
- 9) Il calcolo delle superfici ancora ed eventualmente da realizzare devono rispettare la normativa prevista dalle N.T.A. per le zone F, ovvero la possibilità di edificare fino ad un massimo di 1/3 dell'area di proprietà, al netto di quanto già realizzato, mantenendo comunque salve tutte le prescrizioni su indicate.
- 10) La Particella 41 del Foglio 63 del Comune di Latina risulta, al Catasto Terreni, quindi comprensiva delle aree (costruzioni) già edificate, della superficie di mq. 95.615 (visura catastale allegata) indicata come Ente Urbano, in quanto area già edificata in cui la porzione rimasta a terreno viene indicata al Catasto Urbano come Foglio 63 Particella 41 sub. 14 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C. a tutti i fabbricati, ovvero corte comune).





Direzione Provinciale di Latina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/04/2021

Data: 14/04/2021 - Ora: 12.45.52 Segue  
Visura n.: T203647 Pag: 1

|                      |                                                                              |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Dati della richiesta | Comune di LATINA ( Codice: E472A)<br>Sezione di LATINA (Provincia di LATINA) |
| Catasto Terreni      | Foglio: 63 Particella: 41                                                    |

| Area di enti urbani e promiscui dal 23/11/2005 |                     |            |     |      |                  |                |       |                    |                                                                                               |
|------------------------------------------------|---------------------|------------|-----|------|------------------|----------------|-------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| N.                                             | DATI IDENTIFICATIVI |            |     |      | DATI CLASSAMENTO |                |       |                    | DATI DERIVANTI DA                                                                             |
|                                                | Foglio              | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe   | Superficie(m²) | Deduz | Reddito            |                                                                                               |
|                                                |                     |            |     |      |                  | ha are ca      |       | Dominicale Agrario |                                                                                               |
| 1                                              | 63                  | 41         |     | -    | ENTE URBANO      | 9 56 15        |       |                    | Tipo mappale del 23/11/2005 protocollo n. LT0208599 in atti dal 23/11/2005 (n. 208599.1/2005) |
| Notifica                                       |                     |            |     |      |                  | Partita        | 1     |                    |                                                                                               |
| Riserve                                        |                     |            |     |      |                  |                |       |                    |                                                                                               |

Mappali Fabbricati Correlati:  
Codice Comune E472 - Sezione - SezUrb - Foglio 63 - Particella 41

| Area di enti urbani e promiscui dal 23/11/2005 |                     |            |     |      |                  |                |       |                    |                                                                                                |
|------------------------------------------------|---------------------|------------|-----|------|------------------|----------------|-------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N.                                             | DATI IDENTIFICATIVI |            |     |      | DATI CLASSAMENTO |                |       |                    | DATI DERIVANTI DA                                                                              |
|                                                | Foglio              | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe   | Superficie(m²) | Deduz | Reddito            |                                                                                                |
|                                                |                     |            |     |      |                  | ha are ca      |       | Dominicale Agrario |                                                                                                |
| 1                                              | 63                  | 41         |     | -    | ENTE URBANO      | 9 56 15        |       |                    | FRAZIONAMENTO del 23/11/2005 protocollo n. LT0208611 in atti dal 23/11/2005 (n. 208611.1/2005) |
| Notifica                                       |                     |            |     |      |                  | Partita        | 1     |                    |                                                                                                |
| Riserve                                        |                     |            |     |      |                  |                |       |                    |                                                                                                |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 63 particella 204  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 63 particella 1903 - foglio 63 particella 1004 - foglio 63 particella 1005 - foglio 63 particella 1006 - foglio 63 particella 1007

- 11) Calcolando la superficie catastale della Particella 41 del Foglio 63, e detraendo la sommatoria catastale delle superfici coperte di tutti i fabbricati esistenti al suo interno, si avrà la superficie netta (virtuale) dell'area eventualmente edificabile, in termini di superficie coperta.
- 12) Mq. 95.615,00 (Superficie Particella 41) x 1/3 edificabile = Mq. 31.871,00 – Mq. 9.695,00 (sommatoria superfici catastali coperte di tutti i fabbricati esistenti) = mq. 22.176,00 (superficie edificabile).
- 13) Calcolo terreno edificabile:  
VL = (IF x SL x VE mq x La)/SL  
VL = Valore edificabile  
SL = Superficie del lotto  
VE = Valore Edifici /mq.  
La = incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato.



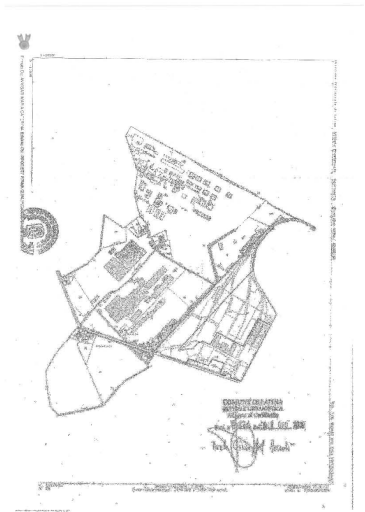
VL = (0,33 x 22.176,00 x 400,00 x 0,12)/22.176,00 = 15,84 €/mq.

Valore superfici realizzabili: mq. 22.176,00 x 15,84 = € 351.267,84





14) Si precisa che tale superficie coperta da realizzare con ulteriori fabbricati industriali potrà eventualmente essere edificata solamente sulla lunga area ad ovest dei fabbricati esistenti, dove vi erano i tracciati dello scalo merci dei treni, ad oggi parzialmente smantellati, in quanto il resto delle superfici scoperte sono adibite a spazi di manovra, parcheggi, aree a verde previste dal piano, aree “condominiali” ai vari manufatti esistenti, ma soprattutto ricadenti nella Delibera di Consiglio Comunale n. 124/2003 del 18.07.2003 (su indicata) “Variante al P.R.G. per la tutela degli edifici storici ed ambiti di fondazione della Città di Latina – Presa d’atto del voto del C.T.C.R. n. 443/5 dell’11.01.2001”.



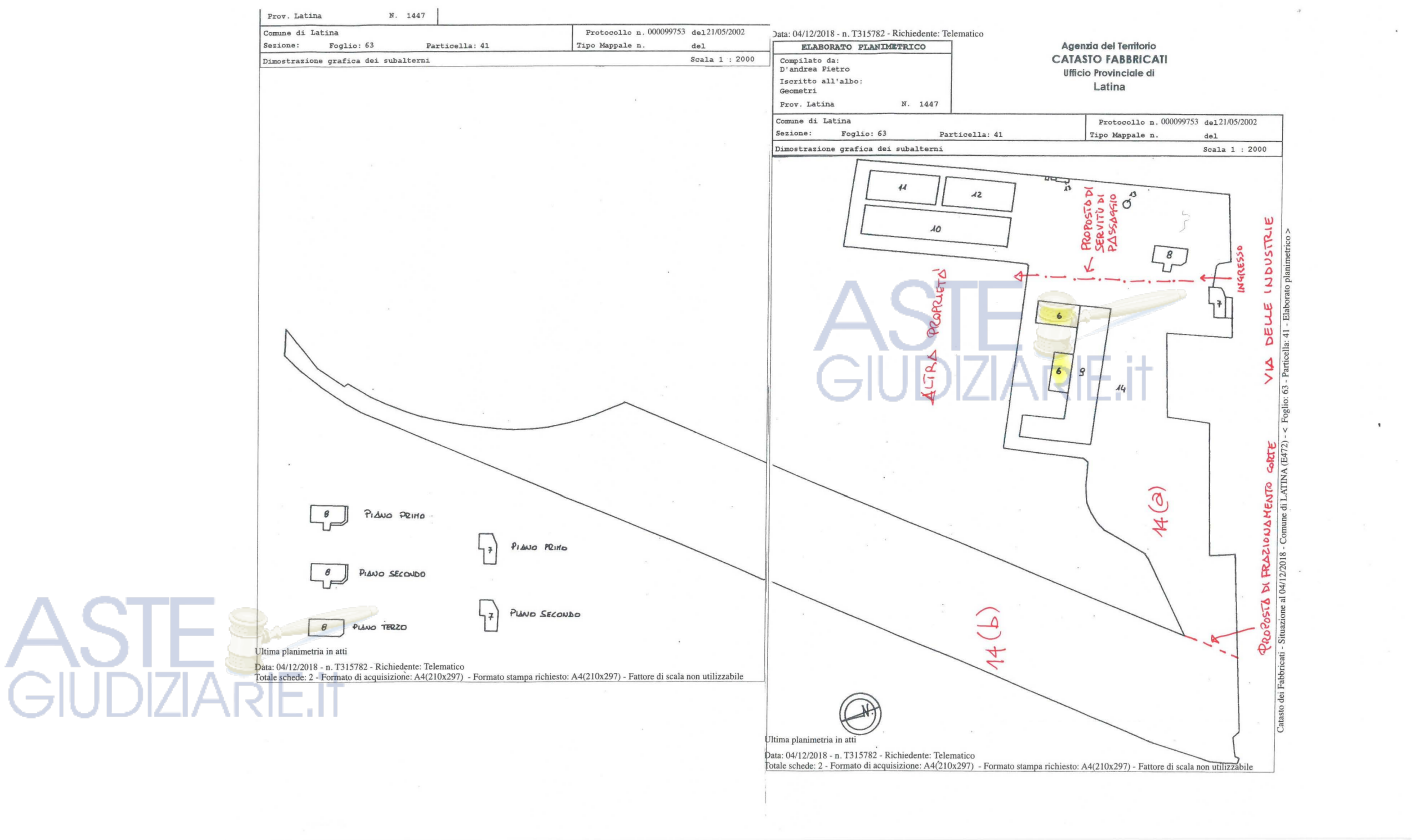
3. La richiesta di verifica circa la possibilità di procedere alla vendita dell’immobile pignorato mediante suddivisione in più lotti, con una proposta di progetto di frazionamento catastale a ciò funzionale si esplicita come segue:
- a) Gli immobili rientranti nell’Atto di Pignoramento Immobiliare del 15.12.2015 Rep. 6304/2015 sono i seguenti:

| Destinazione         | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano   |
|----------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|---------|
| Magazzino sub. 9     | 2348,00 mq          | 2873,00 mq          | 1,00         | 2873,00 mq                  | 16,00 m | T       |
| Capannone F/3 sub. 6 | 800,00 mq           | 900,00 mq           | 1,00         | 900,00 mq                   | 15,00 m | T       |
| Magazzino sub. 10    | 2340,00 mq          | 2541,00 mq          | 1,00         | 2541,00 mq                  | 6,86 m  | T       |
| Magazzino sub. 11    | 1130,00 mq          | 1225,00 mq          | 1,00         | 1225,00 mq                  | 6,86 m  | T       |
| Magazzino sub. 12    | 1130,00 mq          | 1229,00 mq          | 1,00         | 1229,00 mq                  | 6,86 m  | T       |
| Ufficio sub. 7       | 830,00 mq           | 978,00 mq           | 1,00         | 445,00 mq                   | 2,79 m  | T/1/2   |
| Ufficio sub. 8       | 835,00 mq           | 982,00 mq           | 1,00         | 982,00 mq                   | 3,30 m  | T/1/2/3 |
| Opifici sub. 13      | 60,00 mq            | 67,00 mq            | 1,00         | 67,00 mq                    | 2,93 m  | T       |
| Corte comune sub. 14 | 0,00 mq             | 0,00 mq             | 0,00         | 0,00 mq                     | 0,00 m  | T       |





- b) Tranne che per quanto riguarda la corte comune che dovrà essere trattata separatamente (sub. 14), tutti gli altri immobili possono essere venduti singolarmente, in base alla loro specifica valutazione inserita nella precedente perizia, chiarendo che, viste le Norme Tecniche previste dal P.R.G. e dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 124/2003 del 18.07.2003 (su indicata) “Variante al P.R.G. per la tutela degli edifici storici ed ambiti di fondazione della Città di Latina – Presa d’atto del voto del C.T.C.R. n. 443/5dell’11.01.2001”, non si possono effettuare frazionamenti per corti esclusive, senza incorrere negli ostacoli presenti nella normativa vigente.
- c) Si possono creare singoli lotti per ogni immobile, lasciando il sub. 14 come “Corte Comune” e quindi come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) a tutti gli immobili, come potrebbe essere un androne, una scala o un ascensore condominiale.
- d) Per quanto riguarda il Foglio 63 Particella 41 sub. 14 (Corte Comune), la si potrebbe frazionare, previo deposito con motivazione al Comune di Latina, prima dell’invio della pratica al Catasto, solamente in due parti, come da planimetria esplicativa allegata, al fine di lasciare una parte a servizio dei fabbricati esistenti ed una seconda parte come area di probabile sviluppo edilizio (area ex scalo merci su ferrovia).





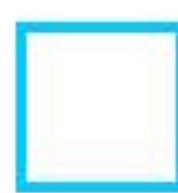
CONCLUSIONI

I beni immobili ricadenti nell'Esecuzione Immobiliare 28/2019 sono i seguenti:

| Destinazione         | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano   |
|----------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|---------|
| Magazzino sub. 9     | 2348,00 mq          | 2873,00 mq          | 1,00         | 2873,00 mq                  | 16,00 m | T       |
| Capannone F/3 sub. 6 | 800,00 mq           | 900,00 mq           | 1,00         | 900,00 mq                   | 15,00 m | T       |
| Magazzino sub. 10    | 2340,00 mq          | 2541,00 mq          | 1,00         | 2541,00 mq                  | 6,86 m  | T       |
| Magazzino sub. 11    | 1130,00 mq          | 1225,00 mq          | 1,00         | 1225,00 mq                  | 6,86 m  | T       |
| Magazzino sub. 12    | 1130,00 mq          | 1229,00 mq          | 1,00         | 1229,00 mq                  | 6,86 m  | T       |
| Ufficio sub. 7       | 830,00 mq           | 978,00 mq           | 1,00         | 445,00 mq                   | 2,79 m  | T/1/2   |
| Ufficio sub. 8       | 835,00 mq           | 982,00 mq           | 1,00         | 982,00 mq                   | 3,30 m  | T/1/2/3 |
| Opifici sub. 13      | 60,00 mq            | 67,00 mq            | 1,00         | 67,00 mq                    | 2,93 m  | T       |
| Corte comune sub. 14 | 0,00 mq             | 0,00 mq             | 0,00         | 0,00 mq                     | 0,00 m  | T       |

1. Tutti gli immobili e la Corte Comune (sub. 14), Atto di Pignoramento Immobiliare del 15.12.2015 Rep. 6304/2015, ricadono all'interno della zona "F – Industria" di P.R.G. del





Comune di Latina, sottozona “F/1” compresa tra la Stazione FF.S. e l’Aeroporto, come indicato nelle “Norme Tecniche di Attuazione/Testo Unico Coordinato”.

- 2. Si conferma la valutazione degli immobili di cui sopra, vendibili anche in lotti separati per ciascun immobile, naturalmente mantenendo il sub. 14 come Corte Comune (Bene Comune Non Censibile, B.C.N.C. al Catasto), dovendo rispettare sia le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., sia la Delibera di Consiglio Comunale n. 124/2003 del 18.07.2003 (su indicata) “Variante al P.R.G. per la tutela degli edifici storici ed ambiti di fondazione della Città di Latina – Presa d’atto del voto del C.T.C.R. n. 443/5 dell’11.01.2001”.
- 3. Per un eventuale frazionamento della corte (sub. 14), in 14 (a) e 14 (b), per creare un’area dove inserire una eventuale nuova edificazione, sempre a seguito di Variante del P.R.G. da presentare alla Regione Lazio, si è fatta la proposta di staccare dalla corte comune l’area (lato Roma) denominata in planimetria 14 (b).

Valore delle superfici realizzabili: mq. 22.176,00 x 15,84 = € 351.267,84.

Valutazione dei singoli immobili in lotti distinti:

- Lotto 1 = Magazzino sub. 9 mq. 2.873,00 x € 400,00 = € 1.149.200,00
- Lotto 2 = Capannone F/3 sub. 6 mq. 900,00 x € 400,00 = € 360.000,00
- Lotto 3 = Magazzino sub. 10 mq. 2.541,00 x € 400,00 = € 1.016.400,00
- Lotto 4 = Magazzino sub. 11 mq. 1.225,00 x € 400,00 = € 490.000,00
- Lotto 5 = Magazzino sub. 12 mq. 1.229,00 x € 400,00 = € 491.600,00
- Lotto 6 = Ufficio sub. 7 mq. 978,00 x € 1.200,00 = € 1.173.600,00
- Lotto 7 = Ufficio sub. 8 mq. 982,00 x € 1.200,00 = € 1.178.400,00
- Lotto 8 = Opifici sub13 mq. 67,00 x 200,00 = € 13.400,00



SEDUTA DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n° 32/2020 del 09/07/2020

**OGGETTO:** LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N. 7 AVENTE PER OGGETTO "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO" - INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO E PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI AI SENSI DELL'ART. 5. ADOZIONE DELIBERAZIONE

L'anno duemilaventi il giorno nove del mese di Luglio, in modalità audio-video, alle ore 15,41

IL CONSIGLIO



PRESIEDE COLAZINGARI MASSIMILIANO  
ASSISTE IOVINELLA AVV. ROSA

Deliberazione di Consiglio N° 32/2020  
Pag. 1 di 4





ORIGINALE

si riunisce, ai sensi dell'art.73, c.1, del D.L. 18/2020 e secondo le prescrizioni organizzative stabilite dal Presidente del Consiglio con provvedimento prot. n. 39916 del 6.4.2020, in ottemperanza alle disposizioni per il contenimento della diffusione del COVID 19;

Il dirigente Arch. Eleonora Daga, responsabile del Servizio Politiche di Gestione e Assetto del Territorio, su indirizzo dell'Assessore Arch. Castaldo Francesco

Premessa:

con Deliberazione del Consiglio Comunale (DCC) n. 12 del 16/04/2020 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2020/2022 ai sensi dell'art. 70 del D.Lgs.vo n. 267/2000 c.s.m.i.;

con Deliberazione del Consiglio Comunale (DCC) n. 13 del 17/04/2020 è stato approvato il Bilancio di Previsione Finanziario relativo all'esercizio 2019/2021 e relativi allegati;

con Deliberazione di giunta Municipale n. 128/2019 del 18.04.2019, come modificata con D.G.M. n. 161/2019, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) (art. 169 del D.lgs.vo 267/2000) e del Piano della Performance, per gli anni 2019/2021 con assegnazione delle risorse ai Dirigenti dei singoli servizi;

Premesso, inoltre, che:

Con deliberazione n. 84 del 09/11/2018 avente ad oggetto *"Disposizioni programmatiche, criteri ed indirizzi ai fini della ripianificazione degli strumenti urbanistici attuativi annullati e ai fini della dotazione di nuovi strumenti di pianificazione per il governo del territorio nel Comune di Latina"* il Consiglio Comunale ha dato degli indirizzi e criteri finalizzati alla salvaguardia del Territorio con l'obiettivo di mettere in relazione tra loro attraverso gli strumenti urbanistici attuativi in fase di rielaborazione, le Varianti Speciali per il Recupero dei Nuclei Abusivi di cui alla Legge Regionale n° 28/1980, ancorchè in fase di redazione, le componenti ambientali nelle loro diverse specificità.

Gli indirizzi e i criteri delle suddette disposizioni programmatiche sono pienamente coerenti con i principi e le finalità della L.R. n. 7/2017 *"Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio"* in cui la rigenerazione urbana è intesa in senso ampio e integrato, ovvero comprendente aspetti sociali, economici, urbanistici, edilizi, ambientali e paesaggistici.

In attuazione di tali principi e finalità la presente proposta di delibera si prefigge come obiettivi generali:

- di favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, nonché della qualità della vita degli abitanti e dei fruitori, assicurando l'adeguamento e il miglioramento della sicurezza statica e dell'efficienza energetica degli edifici, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, nonché il recupero, anche tramite la bonifica dei suoli e la rinaturalizzazione delle aree degradate, degli immobili pubblici o privati, con qualsiasi destinazione d'uso anche caratterizzati da degrado urbanistico edilizio o socio – economico;
- di promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili, le coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane;
- di tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenendo il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici;
- favorire il riuso delle aree già urbanizzate, delle periferie, delle aree produttive con la presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché dei complessi edilizi e di edifici, in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare, anche per evitare ulteriore consumo di suolo e razionalizzare il patrimonio immobiliare pubblico e privato esistente;
- favorire la densificazione delle aree urbane anche per la migliore sostenibilità socio – economica dei sistemi di mobilità collettiva;
- promuovere l'inserimento di funzioni e servizi utili alla riqualificazione dei siti e dei tessuti urbani circostanti;

Deliberazione di Consiglio N° 32/2020  
Pag. 2 di 4





In riferimento agli specifici obiettivi dello schema di assetto generale contenuto nella deliberazione n. 84 del 09/11/2018 del Consiglio Comunale, nella presente proposta di delibera sono definite le norme che potranno dare un contributo determinante:

- ad accompagnare la città di Latina verso una crescita sostenibile, secondo un nuovo modello urbano di città media integrata con il proprio territorio, significativamente infrastrutturata e dotata di servizi di valore sia urbano che territoriale adeguati al suo ruolo non solo di capoluogo provinciale ma anche di principale polarità urbana dell'agro pontino;

- a contrastare il modello di "città diffusa", in auge da diversi anni, che ha portato ad un progressivo decadimento della qualità urbana e della qualità sociale associate ad una accentuata dispersione insediativa sul territorio con conseguente creazione di aree isolate ed emarginate, aumento dei costi di urbanizzazione e dei servizi, dissesto idrogeologico, frammentazione ecologica con esiti negativi su flora, fauna, ecosistemi e degrado del paesaggio;

- a diminuire il consumo di suolo, dovuto principalmente ad una espansione edilizia speculativa e rozza spesso associata a fenomeni di abusivismo, e a sostenere le politiche della UE sull'uso dei terreni, con il traguardo di un incremento dell'occupazione netta di terreno pari a zero entro il 2050;

- alla riqualificazione dei Borghi e delle periferie con l'obiettivo della loro effettiva integrazione con la città, alla valorizzazione ed all'incremento di spazi pubblici (piazze, ambiti, aree pedonali, ecc.), all'incentivazione degli interventi finalizzati alla sostenibilità ambientale ed al risparmio energetico, al potenziamento e realizzazione di spazi destinati ad attività culturali ed a funzioni collettive, alla riqualificazione degli ambiti destinati ad attività produttive.

Considerato che le procedure attinenti alla legge sulla rigenerazione urbana costituiscono e possono rappresentare le seguenti opportunità per l'Amministrazione Comunale:

1. un potenziale strumento per orientare le trasformazioni della città in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo del suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale, di riduzione del rischio idrogeologico, di riduzione dei consumi idrici ed energetici e di rilancio della città pubblica attraverso la realizzazione di adeguati servizi;

1. una opportunità per consentire il superamento della logica delle categorie urbanistiche, così come fin qui utilizzate, e per dare spazio a un potenziale diverso approccio basato sul passaggio dalla logica delle destinazioni d'uso ammissibili a quelle dell'individuazione di funzioni compatibili o non compatibili con la trasformazione ed orientato a dare risposte tempestive e qualificate ad una società in rapida e costante evoluzione;

1. la possibilità di procedere ad una rivisitazione degli standard relativi ai servizi nonché alle modalità di realizzazione, manutenzione e gestione della Città, cercando di realizzare un giusto equilibrio tra residenza (intesa, ovviamente, non solo in termini abitative), le funzioni indotte e i servizi necessari, alla luce della complessità dell'economia e della società attuale;

1. una opportunità per ottenere un complessivo innalzamento della qualità della vita degli abitanti mediante una serie di miglioramenti tali da rendere il patrimonio edilizio esistente più sicuro, compatibile dal punto di vista ambientale, con l'impiego di materiali ecologici, il più possibile autonomo dal punto di vista energetico, con il progressivo ricorso alle fonti rinnovabili;

1. ulteriori miglioramenti finalizzati a limitare l'inquinamento acustico ed a raggiungere standard adeguati per i parcheggi, i servizi di interesse comune, i trasporti pubblici, la presenza di luoghi di aggregazione sociale, culturale e religiosa, di impianto sportivi e aree verdi attrezzate, ecc.;

1. totale accessibilità della città, in sicurezza ed autonomia, al fine di consentire a tutti la piena inclusione e partecipazione alle attività socio - economiche, culturali e del tempo libero, indipendentemente dall'età e dall'efficienza fisica ("l'inclusione non è un luogo fisico, ma uno stato mentale" - Tom Shakespeare);

1. "liberare" le aree vincolate e/o con criticità idrogeologica ed ambientale accertate (in particolare vedi i "comprensori costieri - Marina di Latina, così come rappresentati nelle tavole di P.R.G.);

Valutato altresì che gli interventi di rigenerazione urbana consentono di perseguire in generale gli obiettivi prevalenti di interesse dell'Amministrazione Comunale di Latina già indicati, in gran parte, nella deliberazione di C.C. n. 84/2018 di indirizzo e programmazione, quali:

Deliberazione di Consiglio N° 32/2020  
Pag. 3 di 4





1. l'attuazione di politiche di rivalutazione e riqualificazione degli spazi pubblici, del verde urbano, dei servizi generali e di quartiere;
2. la razionalizzazione della mobilità urbana, lo sviluppo della mobilità sostenibile (piste ciclabili, car sharing, car pooling, zone 30, ecc), recupero dei luoghi, spazi e paesaggi identitari, delle vie d'acqua, per un complessivo innalzamento della qualità della vita degli abitanti;
3. la riduzione del consumo del suolo e degli sprechi energetici e idrici degli edifici, promuovendo lo sviluppo di interventi di riqualificazione energetica ed ecologica di aree urbane degradate;
4. la messa in sicurezza, la manutenzione e la rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato.

Rilevato che "gli interventi di cui alla legge regionale n° 7/2017 sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'art. 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche", anche se ricadenti nelle zone omogenee E di cui al Decreto del Ministero dei Lavori pubblici n° 1444/1968;

che il comma 7 dell'art. 1 della citata legge regionale così definisce le porzioni di territorio urbanizzato:

- a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;
- b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
- c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati;

Ritenuto opportuno, mediante apposita delibera di Consiglio Comunale, da approvare con le procedure di cui all'art. 1 comma 3 della l.r. n° 36/87, prevedere, per l'intero territorio comunale, nelle porzioni di territorio urbanizzate, così come definite dal comma 7 art. 1 della Legge Regionale n° 7/2017, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al DPR 380/2001, anche con aumento delle unità immobiliari :

- la possibilità, al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti di realizzare, ai sensi dell'art. 5 della l.r. n° 7/2017, interventi di ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, fino ad un incremento massimo di 70 mq. di superficie;

Atteso che nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al DPR n° 380/2001, gli ampliamenti sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento;

Che gli interventi previsti sono da intendersi recepiti integralmente nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;

Dato atto che gli interventi non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR ed, in ogni caso, sugli edifici di Fondazione della Città di Latina, individuati nella delibera di C.C. n° 124 del 18/07/2003 di presa d'atto del voto del C.T.C.R. n° 443/5 dell'11 gennaio 2001 e sugli edifici individuati nella Delibera di C.C. n° 53/2011 del 22/11/2011 avente per oggetto: "Legge Regionale n° 10 del 13/08/2011 (Legge Casa) di modifica alla Leggi Regionali n° 21 del 11/08/2009, n° 36 del 02/07/1987, n° 22 del 26/06/1997, n° 29 del 06/10/1997, n° 24 del 06/07/1998, n° 38 del 22/12/1999, n° 13 del 06/08/2007, n° 6 del 27/05/2008, n° 15 del 11/08/2008 e n° 13 del 16/04/2009 – Valutazioni, Determinazioni ed Indirizzi", così come riportati nelle tavole allegate alla presente deliberazione;

Dato altresì atto che gli interventi si applicano anche nelle zone omogenee E (zona H del PRG) di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 ove l'edificio ricada nel territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 1, comma 7 della legge regionale n° 7/2017, a prescindere dalla classificazione di paesaggio del PTPR;



Deliberazione di Consiglio N° 32/2020  
Pag. 4 di 4

Latina, 29.11.2021

Arch. Bruno Falsaci

Via Carducci n. 7 - 04100 Latina - P. I.V.A. 00337170591 - C.F.: FLS BRN 53B21 F839U  
Cell. 337/924511 – pec: bruno.falsaci@archiworldpec.it

