

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n.430/2019

Giudice Delegato: Dott.ssa Barbara Perna

Curatore: Dott.ssa Anna Rita Dell'Olmo

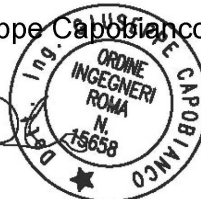
L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni S.r.l.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Terreni edificabili compresi nel Piano di Zona "La Rosa" - Latina

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



Roma, data firma elettronica

CAPOBIANCO
GIUSEPPE
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di Roma
Ingegnere
18.10.2024 15:37:24
GMT+02:00

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco Progettazione | Direzione Lavori | Sicurezza

Via Acaia 50, 00183 Roma | Tel. 06 70497171 | Fax 06 233 202 879

capobianco@s2cengineering.it | giuseppe.capobianco@pec.ording.roma.it | www.s2cengineering.it

Consulente Tecnico del Tribunale di Roma | Arbitro della Camera Arbitrale Autorità Nazionale Anticorruzione

Partita IVA 10038180583 | Cod. Fisc.: CPBGPP61S08A509V

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. IDENTIFICAZIONE DELL'OGGETTO DI STIMA.....	4
3. DOCUMENTAZIONE ATTUAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA.....	4
4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI ASSEGNATI IN PROPRIETÀ ALLA L.I.E.S.	10
5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI ASSEGNATI IN PROPRIETÀ ALLA CO.BA.ER...	10
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA PARTECIPATIVA IN CO.BA.ER.....	10
7. CONCLUSIONI	10
ALLEGATI.....	11





TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE



Fallimento n.430/2019



Giudice Delegato: Dott.ssa Barbara Perna



Curatore:



Dott.ssa Anna Rita Dell'Olmo

L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni S.r.l.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Terreni edificabili compresi nel Piano di Zona "La Rosa" - Latina



1. Premessa



Il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Capobianco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il numero 15658, con studio professionale in Via Acaia n.50 - 00183 Roma, a seguito di istanza n.142 depositata il 04/03/2024, ed autorizzata in data 05/04/2024 dal Giudice Delegato Dott.ssa Barbara Perna, è stato nominato consulente tecnico al fine di procedere alla stima del valore di mercato dei terreni edificabili intestati alla L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni S.r.l. (C.F. 02939860587 e P.Iva 0138181001) con sede in Roma (Rm), nonché la quota partecipativa del 15% detenuta da questa in CO.BA.ER. S.r.l. (C.F. e P.Iva 01507540597) con sede in Latina (Lt), ed ubicati nel Comune di Latina Zona Industriale I.





2. Identificazione dell'oggetto di stima

La stima ha per oggetto i lotti di terreno edificabile nell'area PEEP del Comune di Latina, compresi nel Consorzio Volontario di Urbanizzazione Piano di Zona "La Rosa"

a- assegnati in proprietà esclusiva alla L.I.E.S. e di seguito elencati

- 1) Lotto avente tipologia Bassa Associata, distinto in catasto terreni, al foglio n.173, particella n.1113 di mq 1.838 – mc 1.375,00;
- 2) Lotto avente tipologia Bassa Associata, distinto in catasto terreni, al foglio n.173, particella n.1114 di mq 1.838 – mc 1.375,00;
- 3) Lotto avente tipologia Bassa Quadrifamiliare, distinto in catasto terreni, al foglio n.173, particella n.1121 di mq 994 – mc 1.350,00;
- 4) Lotto avente tipologia Isolata, distinto in catasto terreni, al foglio n.173, particella n.1120 di mq 2.440 – mc 2.200,00;

b- assegnati alla Soc. CO.BA.ER. Srl e alla Soc. L.I.E.S. Srl, in quota indivisa nella misura del 50% ciascuna, il seguente lotto

- 5) Lotto avente tipologia Isolata con Servizi annessi alla residenza, distinto in catasto terreni, al foglio n.173, particella 1152 di mq 5.545 di cui mc 4.400 a destinazione residenziale e mc 5.600 destinati a servizi annessi alla residenza.

Il tutto rappresentato nello stralcio della mappa catastale allegata (all. n.01)

Cubatura totale assegnata alla L.I.E.S. mc 11.300

3. Documentazione attuazione Convenzione Urbanistica

Prima fase dal bando di concorso all'atto di cessione (23/12/2013)

Dati rilevati dall'atto di cessione rep. 68511 racc. 35308 dott. Giuseppe Coppola del 23/12/2013 (all. n.02)

- Con D.C.C. di Latina n.30 del 21/03/2006, è stato approvato il bando per il reperimento in zona agricola di P.R.G. di aree destinate alla formazione di un nuovo P.E.E.P;
- 28/04/2006 Avviso pubblico di offerta relativo alla DCC 30/2006;
- 26/06/2006 prot. n.68441 offerta per la cessione dell'area di proprietà di mq 38.955,



da destinare alle finalità di cui al bando del 28/04/2006;

- 11/07/2008 nota municipale prot. n.72707 comunicazione di avvenuta ammissione con riserva dell'area offerta;
- 05/08/2008 D.C.C. n.65 l'amministrazione ha assunto ulteriori decisioni in ordine al reperimento delle aree da destinare al PEEP;
- 14/12/2009 nota prot. n.136930 il Comune di Latina richiede ulteriori specifiche;
- 30/12/2009 nota acquisita agli atti del Comune di Latina con prot. n.1928 del 11/01/2010, si confermava la validità dell'offerta e si presentava certificato notarile attestante l'assenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli;
- 26/08/2010 Deliberazione del Commissario Straordinario n.55, ammissione definitiva dell'area offerta alla formazione della graduatoria;
- 02/11/2010 nota municipale prot n.125292 richiesta di presentazione di idoneo atto unilaterale d'obbligo;
- 24/11/2010 atto d'obbligo autenticato dal notaio Giuseppe Coppola rep. 59889/29540 a stipulare la Convenzione per la cessione dell'area offerta distinta in catasto al foglio 173, particella 1068/parte di mq 38.955. In fase di redazione del piano la superficie da cedere diventa di mq 45.269, senza incremento di volumetria;
- 28/12/2010 la LIES presenta polizza fideiussoria di € 200.000 quale importo della cauzione provvisoria a garanzia degli impegni assunti e vincolanti per l'intera durata del procedimento. La polizza è acquisita al protocollo comunale con il n.148880 in data 30/12/2010. In pari data e protocollo comunale, la LIES indica quale professionista di fiducia per la redazione degli atti di pianificazione l'arch. Fabio Scalzi;
- 04/04/2011 prot. n.37717 trasmissione piano di zona ex legge 167/62 denominato "La Rosa" comprendente le aree sia della società LIES, sia della CO.BA.ER.;
- Nel citato atto di cessione notaio Giuseppe Coppola del 23/12/2013 si dichiara:
al punto =N=: *"dato atto che il PdZ "La Rosa" interessa una superficie complessiva di mq 106.428, sulla quale è prevista una volumetria complessiva di mc 100.000 dei quali:*
 - mc 57.600 edilizia residenziale convenzionata/agevolata,
 - mc 14.400 destinazioni connesse alle residenze in disponibilità del Comune di Latina,
 - mc 22.400 edilizia residenziale convenzionata ex artt. 17 e 18 DPR 380/2001,



- *mc 5.600 destinazioni connesse alle residenze [(per complessivi mc 28.000)] in disponibilità ai proprietari delle aree offerte, a compensazione della cessione delle stesse"*

al punto =O=: ***"L'area offerta complessivamente dalla società LIES è di mq 45.269 e. pertanto, la volumetria complessiva spettante, calcolata nella misura del 28% di quanto risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità di 1 mc/mq sull'area offerta al netto delle superfici destinate a viabilità dell'attuale PRG, è pari a mc 11.200,28 su complessivi mc 28.000 spettanti ai proprietari proponenti"***

- 06/06/2011 convenzione urbanistica rep. 61787/30836 notaio Giuseppe Coppola, cessione e trasferimento al Comune di Latina della piena proprietà di terreno di mq 45.269, in catasto foglio 173 particella 1089 (ex 1068 frazionamento 29/03/2022);
- 19/06/2012 D.C.C. n.62 adozione PdZ "La Rosa";
- 22/11/2012 D.C.C. n.138 presa d'atto mancate opposizioni entro i termini;
- 16/01/2013 ricezione Regione Lazio della documentazione necessaria per l'approvazione;
- 29/07/2013 D.C.C. n.44 approvazione definitiva del PdZ "La Rosa"
- 23/12/2013 Stipula atto di cessione

- - - - -

Seconda fase – successiva alla stipula dell'atto di cessione

- 05/08/2014 Rep. 69988, racc. 36289 notaio Giuseppe Coppola (all. n.03) - Atto Costitutivo del "Consorzio Volontario di Urbanizzazione piano di Zona La Rosa" tra gli operatori fruitori di finanziamento pubblico:

1. ***
2. ***
3. ***
4. L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni S.r.l.;
5. CO.BA.ER. S.r.l.;
6. ***

Il Consorzio ha lo scopo di realizzare le opere di urbanizzazione ricomprese nell'ambito del Piano di Zona denominato "La Rosa".



Il Consorzio svolgerà la propria attività sulle aree site nel Comune di Latina, Via La Rosa, in catasto foglio 173, particelle 1089 di mq 45.269 e 1067 di mq 59.999.

I lotti edificabili saranno assegnati provvisoriamente in diritto di superficie a favore degli operatori fruitori di finanziamento pubblico ed in proprietà a favore dei soggetti privati aventi titolo.

Nello Statuto del Consorzio "La Rosa", allegato "B" all'atto costitutivo, per quanto d'interesse si stabilisce:

- Art. 6 – Subentro. In questo articolo sono indicate le clausole obbligatorie da inserire negli atti il trasferimento;
- Art. 7 – Misura della partecipazione al consorzio. La misura della partecipazione amministrativa di ciascun consorziato (...) è determinata in proporzione alla volumetria afferente le aree assegnate o cedute dall'amministrazione comunale come evidenziato nella tabella che si allega al presente atto sotto la lettera "A";
- Art. 10 – Diritto ad edificare. Ciascun consorziato, dopo la stipula della convenzione con l'amministrazione comunale per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, potrà presentare il progetto per il rilascio del permesso di costruire, nel rispetto delle norme Tecniche di Attuazione;
- 15/12/2014 D.D. n.424 (all. n.04) – Assegnazione aree ricadenti nel piano di Zona "La Rosa" alla Soc. CO.BA.ER Srl e alla Soc. L.I.E.S. Srl secondo lo schema proposto dalle stesse con nota prot. 166901 del 12/12/2014. La determina stabilisce:

Di assegnare alla Soc. CO.BA.ER. srl i seguenti lotti ricadenti nel Piano di Zona "La Rosa":

Lotto avente tipologia Bassa Bifamiliare – Foglio 173 particella 1153 di mq 585 – mc 675,00

Lotto avente tipologia Bassa Bifamiliare – Foglio 173 particella 1154 di mq 585 – mc 675,00

Lotto avente tipologia Bassa Bifamiliare – Foglio 173 particella 1155 di mq 585 – mc 675,00

Lotto avente tipologia Bassa Bifamiliare – Foglio 173 particella 1156 di mq 585 – mc 675,00

Lotto avente tipologia Bassa Associata – Foglio 173 particella 1157 di mq 1.306 – mc 1.375,00

Lotto avente tipologia Bassa Associata – Foglio 173 particella 1158 di mq 1.488 – mc 1.375,00

Lotto avente tipologia Isolata – Foglio 173 particella 1124 di mq 2.440 – mc 2.200,00

Lotto avente tipologia Bassa Quadrifamiliare – Foglio 173 particella 1123 di mq 994 – mc 1.350,00

Lotto avente tipologia Bassa Quadrifamiliare – Foglio 173 particella 1125 di mq 994 – mc 1.350,00

Lotto avente tipologia Bassa Quadrifamiliare – Foglio 173 particella 1127 di mq 994 – mc 1.350,00

Di assegnare alla Soc. L.I.E.S. srl i seguenti lotti ricadenti nel Piano di Zona "La Rosa":



Lotto avente tipologia Bassa Associata – Foglio 173 particella 1113 di mq 1.838 – mc 1.375,00

Lotto avente tipologia Bassa Associata – Foglio 173 particella 1114 di mq 1.838 – mc 1.375,00

Lotto avente tipologia Bassa Quadrifamiliare – Foglio 173 particella 1121 di mq 994 – mc 1.350,00

Lotto avente tipologia Isolata – Foglio 173 particella 1120 di mq 2.440 – mc 2.200,00

Di assegnare alla Soc. CO.BA.ER. srl e alla Soc. L.I.E.S. srl , in quota indivisa nella misura del 50% ciascuna, il seguente lotto ricadente nel Piano di Zona “La Rosa”:

Lotto avente tipologia Isolata con Servizi annessi alla residenza – Foglio 173 particella 1152 di mq 5.545 di cui mc 4.400 a destinazione residenziale e mc 5.600 destinati a servizi annessi alla residenza

Di prendere atto, così come stabilito e sottoscritto dalle stesse società con la nota sopracitata prot. n.166.901 del 12 dicembre 2014, che l'assegnazione dei lotti come richiesti, non darà luogo a compensazioni tra le due società, comportando, al momento della stipula della convenzione per la cessione delle aree in proprietà ai sensi del comma 13, art. 35, legge 865/71, una diversa distribuzione della ripartizione volumetrica rispetto alla volumetria assegnata alle stesse e più precisamente:

alla Soc. CO.BA.ER. Srl una volumetria pari a mc 16.700 in luogo di mc 16.799,72;

alla Soc. L.I.E.S. Srl una volumetria pari a mc 11.300,00 in luogo di mc 11.200,28

- 09/04/2021 D.D. n.492 (all. n.05)– Determinazione con impegno di spesa – Oggetto: abbinamenti dei programmi costruttivi, fruitori dei contributi concessi dalla Regione Lazio, da attuarsi da imprese e cooperative edilizie , sui lotti individuati nei piani di zona approvati. Aggiornamento determine dirigenziali nn.1770/2020 e 1789/2020. La determina stabilisce il seguente quadro complessivo degli abbinamenti dei programmi costruttivi nei piani di zona approvati:



Piano di Zona	Lotto	Alloggi	Operatore Finanziato	Tab.
LA ROSA	P1/A	22	***	A
LA ROSA	P2/A	22	:	A
LA ROSA	P3/A	22	:	A
LA ROSA	P4/A	11		A
LA ROSA	P4/B	11		A
LA ROSA	P1/B	16		A
LA ROSA	P5/A1	7		A
LA ROSA	P2/B	16		A
LA ROSA	P5/A2	7		A
LA ROSA	P3/B	16		A
LA ROSA	P5/B1	7		A
LA ROSA	P5/B2	7		B

19/01/2024 nota prot. n.10544 Servizio Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Latina (all. n.06)– Al punto “A” dell’allegato n.2 “Relazione inerente la determinazione del Prezzo Massimo di Prima Cessione (PMPC), si riporta quanto previsto nel Bando Pubblico di cui alla D.C.C. n.30 del 21/03/2006:

“Le aree ricomprese nei piani di zona approvati e quelli in itinere sono state reperite a seguito di apposito “Bando Pubblico” che prevedeva, a seguito della cessione di un’area, il riconoscimento di una volumetria pari al 28% di quella prevista dal piano stesso, da destinarsi all’Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata da concedere in proprietà ai sensi dell’art. 35 della legge 865/71 e succ. mod. ed integr.” (...)

“Allo stato risultano approvati i seguenti Piani di zona, così denominati:

Pdz La Rosa (margine R/6) per una volumetria complessiva di mc. 101.726 così ripartita:

Edilizia residenziale Pubblica da concedere in diritto di proprietà: mc 28.000.

Edilizia Residenziale Pubblica da concedere in diritto di superficie: mc 73.726.” (...)

“In applicazione di quanto sopra citato, vengono di seguito determinati, per ogni piano di zona approvato, i seguenti costi delle aree espressi al metro cubo:

Piano di Zona La Rosa

Costo area edilizia residenziale pubblica in diritto di superficie: euro/mc 21,81

Costo area edilizia residenziale pubblica in proprietà: euro/mc 36,36”



4. Determinazione del valore dei beni assegnati in proprietà alla L.I.E.S.

Per la determinazione del valore dei beni assegnati alla L.I.E.S., si deve fare riferimento al volume edificabile espresso dai lotti assegnati in proprietà dal Comune di Latina - Servizio Edilizia Pubblica e Privata - con D.D. n.424 del 15/12/2014 (all.n.04), in base al costo dell'area edilizia residenziale pubblica in proprietà già determinato nell'allegato n.2 alla nota del Servizio Edilizia Residenziale Pubblica del 19/01/2024 (all.n.05).

Pertanto:

Volumetria edificabile assegnata mc 11.300 x costo area €/mc 36,36 = € 410.868,00=

5. Determinazione del valore dei beni assegnati in proprietà alla CO.BA.ER.

Per quanto riguarda la sola valutazione dei beni assegnati alla CO.BA.ER. si farà riferimento, analogamente a quanto sopra, al volume edificabile espresso dai lotti assegnati in proprietà dal Comune di Latina - Servizio Edilizia Pubblica e Privata - con D.D. n.424 del 15/12/2014 (all.n.04), in base al costo dell'area edilizia residenziale pubblica in proprietà, determinato nell'allegato n.2 alla nota del Servizio Edilizia Residenziale Pubblica del 19/01/2024 (all.n.05).

Pertanto:

Volumetria edificabile assegnata mc 16.700 x costo area €/mc 36,36 = € 607.212,00=

6. Determinazione del valore della quota partecipativa in CO.BA.ER.

Considerata la quota partecipativa della LIES, indicata nell'atto costitutivo pari al 15%, si può calcolare:

Competente per la quota del 15% = € 91.081,80.=

7. Conclusioni

Per quanto sopra relazionato si può stabilire che il valore dei volumi edificabili espressi dai terreni assegnati in proprietà alla L.I.E.S., inclusa la quota partecipativa in CO.BA.ER., corrisponde alla somma di: **€ 410.868,00 + € 91.081,80 = € 501.950,00 in c.t..**



Il 100% del valore dei volumi edificabili espressi dai terreni assegnati in proprietà alla CO.BA.ER. corrisponde alla somma di: **€ 607.212,00**.

Quanto sopra compiutamente esposto non si può però omettere il fatto che, così come rilevato da studi di settore relativi effettuati da osservatori immobiliari sulle procedure esecutive, le svalutazioni statistiche medie rilevate negli ultimi tre anni abbattano i valori di stima di circa 28%¹. Pertanto si ritiene, cautelativamente, di dover abbattere il valore corrente teorico di cessione, su richiamato, di una aliquota pari al 25%, riconducendo, quindi, i valori come segue:

- **Valore abbattuto della volumetria edificabile assegnata alla LIES:**

€ 410.868,00 x 75% = € 308.151,00

- **Valore abbattuto della volumetria edificabile assegnata alla CO.BA.ER.:**

€ 607.212,00 x 75% = € 455.409,00

- **Quota di partecipazione della L.I.E.S. in CO.BA.ER.:**

€ 455.409,00 X 15% = in c.t. € 68.311,00

In totale, a seguito dell'abbattimento del 25%, come sopra detto, il valore dei volumi edificabili della L.I.E.S., inclusa la quota partecipativa in CO.BA.ER., corrisponde alla somma di:

€ 308.151,00 + € 68.311,00 = in c.t. € 376.462,00

Allegati

- 1) Stralcio mappa catastale;
- 2) Atto di cessione del 23/12/2013;
- 3) Atto costitutivo del Consorzio "La Rosa" del 05/08/2014;
- 4) D.D. n.424/2014 – Assegnazione aree;
- 5) D.D. n.492/2021 – Abbinamento operatori finanziari;
- 6) Nota prot. 10544 del 19/01/2024 – Determinazione Costi.

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

¹ Report scenario aste immobiliare 2023 (www.re-viva.com)



Allegato n.01 – Stralcio Mappa Catastale





Allegato n.02 – Atto di cessione del 23/12/2013

NOTAIO
GIUSEPPE COPPOLA
Via Carducci, n.7 - LATINA

REPERTORIO N. 68.511-----RACCOLTA N. 35.308

CESSIONE DI AREE OFFERTE A SEGUITO DI BANDO PUBBLICO PER RE-
PERIMENTO AREE DA DESTINARE AL NUOVO PEEP ED ASSEGNAZIONE AI
PRIVATI PROPRIETARI DEL CORRISPONDENTE TITOLO DI VOLUMETRIA
EDIFICABILE -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilatrecentotredici, il giorno ventitre del mese di dicem-
bre, in Latina (LT), nella Casa Comunale, in Piazza del Popo-
lo, negli uffici del Servizio Edilizia Pubblica e Privata. ---

----- (23.12.2013) -----

Innanzi a me, dottor Giuseppe COPPOLA, Notaio in Latina, con
studio in via Carducci, n. 7, iscritto nel Collegio Notarile
del Distretto di Latina, Corte di Appello di Roma, -----

----- SONO PRESENTI -----

Il
quale dichiara di intervenire al presente atto, non in pro-
prio ma in qualità di dirigente del Servizio Urbanistica e
del Servizio Edilizia Pubblica e Privata e legale rappresen-
tante del "COMUNE DI LATINA", con sede in Latina (LT), Piazza
del Popolo, n. 1, codice fiscale: "00097020598", per gli ef-
fetti del Decreto di proroga di incarico dirigenziale del
Sindaco, prot. n. 87291 del 29 giugno 2013, che, trovasi al-
legata sotto la lettera "A" all'atto a mio rogito in data 10
luglio 2013, rep. 67372/34575, registrato a Latina il 22 lu-
glio 2013, al n. 8663, in esecuzione della Deliberazione del

1



Consiglio Comunale n. 44 del 29 luglio 2013 di autorizzazione alla stipula del presente atto, che trovasi pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 65 in data 13 agosto 2013;

domi-
ciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella qualità di presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante della società "L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni S.r.l.", in forma abbreviata "L.I.E.S. S.r.l.", con sede in Roma (RM), via Santa Bernardette, n. 78, capitale sociale euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila virgola zero zero centesimi), sottoscritto e versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese - Ufficio di Roma - "02939860587", in esecuzione della deliberazione del consiglio di amministrazione in data 18 dicembre 2013, che per estratto autentico dal libro "REGISTRO VERBALI CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE" per dottor Giuseppe Coppola, Notaio in Latina, in data odierna, rep. 68510, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omesane la lettura per espressa dispensa avutane dalle parti. ---
I costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale ---

----- PREMETTO ---

----- = A = -----



il Comune di Latina, con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 21 marzo 2006, ha approvato il bando per il reperimento in zona agricola di P.R.G. di aree destinate alla formazione di un nuovo P.E.E.P. ed ha definito i criteri di valutazione e di assegnazione dei punteggi ai fini della formazione della graduatoria delle aree offerte; -----

----- = B = -----

in adesione a quanto proposto dal Comune di Latina con l'Avviso Pubblico del 28 aprile 2006, è stata avanzata offerta, acquisita in atti con prot. n. 68441 del 26 giugno 2006, per la cessione dell'area di proprietà, di estensione pari a mq. 38.955 (metri quadrati trentottomilanovecentocinquantacinque), da destinare alle finalità di cui al bando; -----

----- = C = -----

con nota municipale prot. n. 72707 del 11 luglio 2008, l'Amministrazione comunale ha comunicato l'avvenuta ammissione con riserva dell'area offerta alla formazione della graduatoria per la "Città"; -----

----- = D = -----

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 05 agosto 2008 l'Amministrazione comunale ha assunto ulteriori decisioni in ordine al reperimento delle aree da destinare a PEEP; --

----- = E = -----

a riscontro di quanto rappresentato e richiesto dal Comune di Latina con nota prot. n. 136930 del 14 dicembre 2009, si è



provveduto, con nota del 30 dicembre 2009 acquisita in atti con prot. n. 1928 del di 11 gennaio 2010, a confermare la validità dell'offerta ed a presentare il certificato notarile attestante l'assenza di iscrizioni e/o trascrizioni di formalità pregiudizievoli gravanti sull'area che costituiscano impedimento all'acquisizione ovvero alla pianificazione della stessa; -----

= F =

con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 55 del 26 agosto 2010 l'Amministrazione ha assunto ulteriori decisioni in ordine al reperimento delle aree da destinare a PEEP, provvedendo, tra l'altro, allo scioglimento della riserva e quindi all'ammissione definitiva dell'area offerta alla formazione della graduatoria per la "Città"; -----

= G =

con nota municipale prot. n. 125292 del 02 novembre 2010 l'Amministrazione comunale, in considerazione del proprio interesse a che le parti offerenti le aree da destinare a PEEP assumessero formalmente prima della deliberazione di adozione del piano urbanistico tutti gli impegni previsti nel bando, ha richiesto alle stesse la presentazione di idoneo atto unilaterale d'obbligo; -----

= H =

che la società "L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni S.r.l." con atto unilaterale d'obbligo, irre-



vocabile senza il consenso espresso del Comune di Latina, autenticato da me Notaio in data 24 novembre 2010, rep. 59889/29540, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina in data 29 novembre 2010, al n. 15673, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30 novembre 2010, al n. 18217 del registro particolare, ha assunto, tra l'altro, l'obbligo a stipulare, a semplice richiesta del Comune di Latina, la Convenzione per la cessione dell'area offerta, individuata in Catasto Terreni del Comune di Latina al foglio 173, particella 1068/parte, di estensione pari a mq. 38.955 (metri quadrati trentottomilanovecentocinquantacinque), come meglio evidenziata con campitura di colore giallo nell'estratto di mappa, che si trova allegato sotto la lettera "A" all'atto autenticato da me Notaio in data 24 novembre 2010, rep. 59889/29540, sopra citato, e per l'assegnazione del corrispondente titolo di volumetria edificabile secondo l'opzione prescelta, da non calcolarsi sulla superficie destinata a viabilità dall'attuale strumento urbanistico, precisandosi che, successivamente, in fase di redazione del piano, si è riscontrato che la viabilità di PRG risulta spostata verso il limitrofo PPE R6, viabilità anch'essa da cedere al Comune, e, pertanto, si è determinato l'aumento della superficie da cedere all'amministrazione comunale da mq. 38.955 (metri quadrati trentottomilanovecentocinquantacinque)



a mq. 45.269 (metri quadrati quarantacinquemiladuecentosessantaneve), senza incremento di volumetria; -----

----- = I = -----

che in data 28 dicembre 2010, acquisita al protocollo comunale in data 30 dicembre 2010, n. 148880, la società "L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni S.r.l." ha presentato polizza fideiussoria n. *** della ***

*** per euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero centesimi) quale importo della cauzione provvisoria a garanzia degli impegni assunti e vincolanti per l'intera durata del procedimento; ---

----- = L = -----

che in data 28 dicembre 2010, acquisito al protocollo comunale in data 30 dicembre 2010, n. 148880, la società "L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni S.r.l." ha indicato quale professionista di fiducia per la redazione degli atti di pianificazione l'arch. *** iscritto all'ordine degli Architetti al n. 258; -----

----- = M = -----

che in data 04 aprile 2011, prot. n. 37717, il gruppo di lavoro costituito, composto da tecnici interni dipendenti dell'Amministrazione Comunale ed il tecnico di fiducia del soggetto offerente, hanno trasmesso il Piano di Zona ex legge 167/62 c.s.m.i. denominato "LA ROSA" comprendente le aree offerte sia della società "L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili



Stradali di Pezza Giovanni S.r.l." sia della società

"CO.BA.ER. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", -----

= N =

dato atto che il PdZ denominato "LA ROSA" interessa una superficie complessiva di mq. 106.428 (metri quadrati centoseimilaquattrocentoventotto) sulla quale è prevista una volumetria complessiva di mc. 100.000,00 (metri cubi centomila virgola zero zero), dei quali mc. 57.600,00 (metri cubi cinquantasettemilaseicento virgola zero zero) da destinarsi all'edilizia residenziale convenzionata/agevolata e mc. 14.400,00 (metri cubi quattordicimilaquattrocento virgola zero zero) per destinazioni strettamente connesse con le residenze in disponibilità del Comune di Latina, oltre mc. 22.400,00 (metri cubi ventiduequattrocento virgola zero zero) da destinarsi all'edilizia residenziale convenzionata ex artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 c.s.m.i. e mc. 5.600,00 (metri cubi cinquemilaseicento virgola zero zero centesimi) per destinazioni strettamente connesse con le residenze [(per complessivi mc. 28.000,00 (ventottomila virgola zero zero)] in disponibilità ai proprietari delle aree offerte, a compensazione della cessione delle stesse; -----

= O =

che l'area offerta complessivamente dalla società "L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni S.r.l." è pari a complessivi mq. 45.269 (metri quadrati quarantacinque-



miladuecentosessantanove) e, pertanto, la volumetria complessiva spettante, calcolata nella misura del 28% (ventotto per cento) di quanto risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità di 1 mc/mq sull'area offerta al netto delle superfici destinate a viabilità dell'attuale PRG, è pari a mc. 11.200,28 (metri cubi undicimiladuecento virgola ventotto) su complessivi mc. 28.000,00 (metri cubi ventottomila virgola zero zero) spettanti ai proprietari proponenti;

= P =

che con convenzione a mio rogito in data 06 giugno 2011, rep. 61787/30836, registrata a Latina il 21 giugno 2011, al n. 8758, ivi trascritta il 21 giugno 2011, al n. 10270 del registro particolare, la società "L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni S.r.l.", sotto la condizione sospensiva di cui alla successiva lettera Q, ha ceduto e trasferito, in conformità al Bando Pubblico di reperimento aree da destinarsi al nuovo PEEP, al "COMUNE DI LATINA" la piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Latina (LT), via delle Rose, e precisamente:

- terreno con destinazione parte a zona agricola e parte a viabilità del PRG del Comune di Latina, esteso mq. 45.269,00 (metri quadrati quarantacinquemiladuecentosessantanove virgola zero zero), confinante con via delle Rose, particelle 1067 e 1090 del foglio 173, salvo altri; riportato nel Catasto Terreni del Comune di Latina, in ditta



aggiornata, foglio 173, mappale: -----

1089 ex 1068 ha. 4.52.69 RDE. 348,35 RAE. 350,69, -----

giusta frazionamento redatto dal geom. Adriano Roma sull'e-
stratto di mappa prot. 0072821/2011 approvato in data 29 mar-
zo 2011, tipo 2011/LT0089679; -----

----- = Q = -----

che la cessione a mio rogito in data 06 giugno 2011, rep.
61787/30836, di cui alla superiore lettera P, è sottoposta
alla condizione sospensiva consistente nell'approvazione de-
finitiva del Piano di Zona relativo all'area ceduta entro due
anni dalla data del 06 giugno 2011, con la conseguente defi-
nitiva acquisizione delle aree stesse da parte dell'Ammini-
strazione Comunale; -----

----- = R = -----

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 19 giu-
gno 2012 è stato adottato il Piano di Zona denominato "LA RO-
SA" interessante le aree di proprietà della società "L.I.E.S.
Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni S.r.l."; ---

----- = S = -----

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 138 del 22 no-
vembre 2012, l'Amministrazione Comunale ha preso atto
dell'assenza delle osservazioni e/o osservazioni avverso il
piano in questione entro i termini fissati dalla legge; -----

----- = T = -----

che in data 16 gennaio 2013 la Regione Lazio - Area Urbani-



stica e Copianificazione Comunale (Prov. di LT), ha ricevuto la documentazione necessaria per l'approvazione, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, del Piano di Zona "LA ROSA" trasmesso dal Comune di Latina con nota prot. 5914 del 15 gennaio 2013; -----

----- = U = -----

che la Regione Lazio - Direzione Territorio e Urbanistica - con nota prot. 21708 del 24 gennaio 2013 e successiva prot. 58833 del 09 aprile 2013 richiedeva alcuna documentazione ad integrazione di quella già trasmessa; -----

----- = V = -----

che l'Amministrazione comunale ha provveduto tempestivamente alla trasmissione della documentazione rispettivamente con nota prot. 16365 del 05 febbraio 2013 e nota prot. 62070 del 10 maggio 2013; -----

----- = Z = -----

che l'art. 4 della L. R. 02 luglio 1987, n. 36, ultimo comma, dispone che le determinazioni della Regione debbono essere assunte entro il termine di novanta giorni dal ricevimento degli atti, trascorsi i quali, gli strumenti urbanistici attuativi si intendono approvati "per silentium", così come specificato dalla stessa Regione Lazio con propria nota del 27 febbraio 2012, prot. 83883; -----

----- = AA = -----

che, pertanto, pur essendo in conclusione l'iter di approva-



zione definitiva del Piano di Zona relativo all'area ceduta,
il Piano non sarebbe stato approvato nel termine convenuto
per l'avveramento della condizione sospensiva; -----

----- = AB = -----

che con atto unilaterale autenticato da me Notaio in data 05
giugno 2013, rep. 67122/34403, registrato a Latina 10 giugno
2013, al n. 6771, ivi trascritto il di 11 giugno 2013, al n.
6389 del registro particolare, la società "L.I.E.S. Lavori
Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni S.r.l.", nel pre-
supposto dell'approvazione definitiva del Piano di Zona, an-
che dopo il decorso del termine stabilito per l'avveramento
della condizione di cui alla superiore lettera L, ha confer-
mato tutti gli obblighi ed impegni già assunti in ordine alla
cessione delle aree; -----

----- = AC = -----

che in sede di approvazione definitiva del Piano in questio-
ne, avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44
del 29 luglio 2013, l'Amministrazione ha preso atto della vo-
lontà espressa dalla società "L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili
Stradali di Pezza Giovanni S.r.l. con il sopracitato atto
d'obbligo, confermando, in tale sede, l'intendimento di ac-
quisire le aree ricadenti nel Piano di Zona "LA ROSA" in
quanto non era mutato l'interesse pubblico per la realizza-
zione del Piano stesso quale attuazione del Programma Sinda-
cale relativo al "Programma Quadro PEEP"; -----



----- = AD = -----

che, nonostante il mancato avveramento della condizione sospensiva di cui alla superiore lettera Q, permanendo l'interesse della società "L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni S.r.l." al rispetto degli impegni e degli obblighi assunti con i sopracitati atti, ed in particolare quelli relativi alla cessione dell'area offerta, individuata in Catasto Terreni del Comune di Latina al foglio 173, mappa 1089, di estensione pari a mq. 45.269 (metri quadrati quarantacinquemiladuecentosessantanove), per l'assegnazione del corrispondente titolo di volumetria edificabile secondo l'opzione prescelta, e permanendo l'interesse del Comune di Latina ad acquisire l'area di proprietà della società "L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni S.r.l." ricadente nel Piano di Zona "LA ROSA", in quanto non è mutato l'interesse pubblico per la realizzazione del Piano stesso quale attuazione del Programma Sindacale relativo al "Programma Quadro PEEP", le parti intendono stipulare il presente atto di cessione di aree. -----

----- TUTTO CIO' PREMESSO -----

le parti: -----

- danno atto che la condizione sospensiva di cui alla superiore lettera Q della premessa non si è avverata ed è da intendersi definitivamente mancata; -----
- pertanto autorizzano il competente Direttore dell'Agenzia



delle Entrate - Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare ad annotare ai sensi dell'art. 2655, c.c., il mancato avveramento della condizione sospensiva a margine della trascrizione della convenzione a mio rogito in data 06 giugno 2011, rep. 61787/30836, registrata a Latina il 21 giugno 2011, al n. 8758, ivi trascritta il 21 giugno 2011, al n. 10270 del registro particolare, con esonero da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo; -----

----- SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE -----

----- Art. 1 - (Consenso ed oggetto) -----

1.1. La società "L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Piazza Giovanni S.r.l.", come in epigrafe rappresentata, CEDE e TRASFERISCE al "COMUNE DI LATINA", che, come in epigrafe rappresentato, in buona fede accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Latina (LT), via delle Rose, e precisamente: -----

- terreno esteso mq. 45.269,00 (metri quadrati quarantacinquemiladuecentosessantanove virgola zero zero), confinante con via delle Rose, particelle 1067 e 1090 del foglio 173, salvo altri; -----

riportato nel Catasto Terreni del Comune di Latina, in ditta aggiornata, foglio 173, mappale: -----

1089 ex 1068 ha. 4.52.69 RDE. 348,35 RAE. 350,69, -----

giusta frazionamento redatto dal geom. *** sull'estratto di mappa prot. 0072621/2011 approvato in data 29 mar-



zo 2011, tipo 2011/LT0089679. -----

----- **Art. 2 - (Precisazioni e provenienza)** -----

2.1. La cessione è effettuata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova e comprende ogni diritto accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva. -----

2.2. La parte cedente dichiara che quanto in oggetto la è pervenuto, infra maggior consistenza, in forza dell'atto di compravendita a rogito dottor Giuseppe Celeste, Notaio in Latina, in data 20 novembre 2006, rep. 68266/20783, registrato a Latina il di 11 dicembre 2006, al n. 10531, ivi trascritto il 19 dicembre 2006, al n. 24443 del registro particolare. ---

----- **Art. 3 - (Corrispettivo della cessione)** -----

3.1. Le parti, previo richiamo alle sanzioni cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, D.L. 04 luglio 2006, n. 223, convertito con legge 04 agosto 2006, n. 248, dichiarano che a seguito dell'approvazione del Piano di Zona spetta al proponente una volumetria pari a mc. 11.200,28 (metri cubi undicimiladuecento virgola ventotto), calcolata nella misura del 28% (ventotto per cento) di quanto risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità di 1 mc/mq sull'area offerta, al netto delle superfici destinate a viabilità dell'attuale PRG, da realizzarsi su parte dell'area ceduta,



area che sarà concessa al proponente dall'amministrazione comunale per la realizzazione di un intervento di edilizia convenzionata. -----

Art. 4. - (Mediazione). -----

4.1. Le parti, previo richiamo alle sanzioni cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con legge 4 agosto 2006, n. 248, dichiarano che per la stipulazione del presente contratto non si sono avvalse dell'attività di un mediatore. -----

Art. 5. - (Garanzie). -----

5.1. La parte cedente, come in epigrafe rappresentata, garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto in oggetto e la libertà da pesi, vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali e gravami in genere. -----

Art. 6. - (Effetti). -----

6.1. Gli effetti della cessione avranno origine da oggi, quindi, rendite ed oneri relativi a quanto in oggetto, andranno rispettivamente a beneficio ed a carico della parte cessionaria, la quale, da oggi, ne verrà immessa nel giuridico e materiale possesso e godimento. -----

Art. 7. - (Ipoteca legale). -----

7.1. La parte cedente, come in epigrafe rappresentata, rinun-



cia all'ipoteca legale. -----

Art. 8 - (Destinazione urbanistica)

8.1. La parte cedente dichiara e garantisce che il terreno oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Latina in data 23 dicembre 2013, prot. n. 166320, che al presente atto si allega sotto la lettera **"B"** per farne parte integrante e sostanziale, omissane la lettura per espressa dispensa avutane dalle parti, e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernano tale terreno; che non è stata trascritta nel RR.II. alcuna Ordinanza Sindacale accertante l'effettuazione di Lottizzazione non autorizzata. -----

Art. 9 - (Spese - Trattamento tributario)

9.1. Le spese del presente atto sono a carico della parte cedente. -----

9.2. Le parti chiedono il trattamento tributario previsto dall'art. 32, comma II, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, e dell'art. 20 della legge 27 gennaio 1977, n. 10, salva l'eventuale applicazione del regime I.V.A.. -----

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai costituiti, che, interpellati, lo approvano trovandolo conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono a norma di legge, alle ore sedici e quarantacinque minuti. Consta, il presente atto, di cinque fogli per



facciate sedici intere e fin qui della presente, scritto a
macchina da persona di mia fiducia, sotto la mia personale
direzione e da me Notaio completato a mano. -----

Sottoscrizione: -----

Giuseppe Coppola (vi è l'impronta del sigillo) -----

Registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina

- in data 31 dicembre 2013 al n. 14767 serie 1T. -----

Annotato presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provincia-

le di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare in da-

ta al n. del registro particolare. --

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provin-

ciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare in da-

ta al n. del registro particolare. --

Io sottoscritto, dottor Giuseppe COPPOLA, Notaio in Latina,

iscritto nel Collegio Notarile di Latina, certifico che la

presente copia è conforme al suo originale firmato nei modi

di legge e conservato nei miei atti. -----

Si rilascia per usi di legge. -----

Latina (LT), li



Allegato n.03 – Atto costitutivo del Consorzio "La Rosa" del 05/08/2014

		NOTAIO GIUSEPPE COPPOLA Via Carducci, n.7 - Latina
REPERTORIO N. 69.988	RACCOLTA N. 36.289	
----- ATTO COSTITUTIVO DI CONSORZIO DI URBANIZZAZIONE -----		
----- REPUBBLICA ITALIANA -----		
L'anno duemilaquattordici, il giorno cinque del mese di ago-		
sto, in Latina (LT), nel mio studio. -----		
(05.08.2014)		
Innanzi a me, dottor Giuseppe COPPOLA, Notaio in Latina, con		
studio in via Carducci, n. 7, iscritto nel Collegio Notarile		
del Distretto di Latina, Corte di Appello di Roma, -----		
----- SONO PRESENTI -----		
***	***	
***	nato a	
***		***
	i, n.	
***	il quale dichiara di intervenire al	
presente atto non in proprio ma nella qualità di socio ammi-		
nistratore e legale rappresentante della società	***	
***	costitui-	

***	, avente i più ampi poteri	
di ordinaria e straordinaria amministrazione, domiciliato per		
la carica presso la sede sociale, società di nazionalità ita-		
liana;	***	

1		



, il quale di-
chiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nel-
la qualità di amministratore unico e legale rappresentante
della società

sottoscritto e versato, codice fi-
scale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese - Of-
ficio (*** avente i più ampi poteri di
ordinaria e straordinaria amministrazione, domiciliato per la
carica presso la sede socia, società di nazionalità italiana;

*** codice fi-
scale: "I*** ale dichiara di interveni-
re nella qualità di titolare della ditta individuale ***

ciliato per la carica presso la sede sociale, il quale di-
chiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nel-
2



	la qualità di presidente del consiglio di amministrazione e
	legale rappresentante della società "L.I.E.S. Lavori Idraulici
	Edili Stradali di Pezza Giovanni S.r.l.", in forma abbreviata
	"L.I.E.S. S.r.l.", costituita in Italia in data 10 ottobre 1977,
	con sede in Roma (RM), via della Pineta Sacchetti, n. 43/C,
	capitale sociale euro 1.200.000,00 (unmilione-
	duecentomila virgola zero zero centesimi), sottoscritto e
	versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro
	delle Imprese - Ufficio di Roma - "02939860587", in esecuzione
	della deliberazione del consiglio di amministrazione in
	data 04 agosto 2014, che per estratto autentico dal libro
	REGISTRO VERBALI CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE" per me Notaio
	in data odierna, rep. 69987, si allega al presente atto sotto
	la lettera "A", omissane la lettura per espressa dispensa a-
	vutane dalle parti, società di nazionalità italiana; -----

	residente,

	il quale dichiara di intervenire al presen-
	te atto non in proprio ma nella qualità di amministratore u-
	nico e legale rappresentante della società "CO.BA.ER. SOCIE-
	TA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", costituita in Italia in data
	19 febbraio 1996, con sede in Latina (LT), via Pastrengo, n.
	20, capitale sociale euro 100.000,00 (centomila virgola zero
	zero centesimi), sottoscritto e versato, codice fiscale e nu-
	mero di iscrizione al Registro delle Imprese - Ufficio di La-
	3



tina - "01507540597", avente i più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, domiciliato per la carica presso la sede sociale, società di nazionalità italiana; -----

domiciliata per la carica presso la sede sociale, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante

della

Interviene altresì per le finalità di cui in prosieguo il signor ***

I costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in forza del quale -----

----- SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE -----

Art. 1) E' costituito tra le società



***	, un Consorzio vo-
	lontario di urbanizzazione, con la denominazione di "CONSOR-
	ZIO VOLONTARIO DI URBANIZZAZIONE PIANO DI ZONA LA ROSA", tra
	gli operatori fruanti di finanziamento pubblico (inseriti
	nelle graduatorie di cui alla delibera di Giunta Regionale
	Lazio n. 254/2008 (come modificata dalla Regione Lazio con
	Determinazione del Direttore del Dipartimento Territorio n.
	B2984 del 15 giugno 2010 con la quale la Regione Lazio, preso
	atto del conferimento della dell'operatore ditta individuale

	nella società ha

	stituito la ditta individuale
	attribuendo a quest'ultima i fi-
	nanziamenti già attribuiti al primo con la citata delibera di
	Giunta Regionale Lazio n. 254/2008) ed alla delibera di Giun-
	ta Regionale Lazio n. 381/2005] ed i soggetti privati (già
	titolari delle aree ricomprese nel Piano di Zona ed aventi
	titolo alla realizzazione delle volumetrie assegnate a com-
	pensazione della cessione delle aree stesse) destinatari, in
	diritto di superficie (gli operatori fruanti di finanziamento
	pubblico) ed in proprietà (i soggetti privati aventi titolo),
	giusta delibera di Giunta Municipale n. 362 del 27 luglio
	2014, delle aree ricadenti nel Piano di Zona denominato "La
	Rosa", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.
	5



44 in data 29 luglio 2013, pubblicata sul B.U.R.L. n. 65 del	
13 agosto 2013, in variante al Piano Regolatore Generale del	
Comune di Latina, approvato con decreto del Ministero dei La-	
vori Pubblici n. 6476 del 13 gennaio 1972. -----	
Il Consorzio ha lo scopo di realizzare le opere di urbanizza-	
zione ricomprese nell'ambito del Piano di Zona denominato "La	
Rosa". -----	
Pertanto, con riferimento alle disposizioni della Legge n.	
1150/42, dell'articolo 870 del codice civile, della Legge Re-	
gionale n. 35/78 e della Legge Regionale n. 38/99, il Consor-	
zio è costituito al fine di procedere all'attuazione del Pia-	
no di Zona denominato "La Rosa" nel rispetto degli atti ammi-	
nistrativi e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.	
Il Consorzio svolgerà la propria attività sulle aree site nel	
Comune di Latina (LT), via la Rosa, censite nel Catasto Ter-	
reni del Comune di Latina, foglio 171, mappali 1065 (ex 1068)	
di ha. 4.52.69 e 1067 di ha. 5.99.99, pervenute al Comune di	
Latina in virtù di: -----	
- atto a rogito dottor Giuseppe Coppola, Notaio in Latina, in	
data 23 dicembre 2013, rep. 68.509/35.307, registrato a Lati-	
na il 31 dicembre 2013, al n. 14760, ivi trascritto il 02	
gennaio 2014, al n. 21 del registro particolare (quanto al	
mappale 1067); -----	
- atto a rogito dottor Giuseppe Coppola, Notaio in Latina, in	
data 23 dicembre 2013, rep. 68.511/35.308, registrato a Lati-	
6	



na il 31 dicembre 2013, al n. 14767, ivi trascritto il 02
gennaio 2014, al n. 38 del registro particolare (quanto al
mappale 1089). -----
I lotti edificabili ricadenti nel Piano di Zona saranno asse-
gnati provvisoriamente in diritto di superficie a favore de-
gli operatori fruitori di finanziamento pubblico ed in pro-
prietà a favore dei soggetti privati aventi titolo, soltanto
dopo che l'amministrazione avrà verificato l'adesione degli
stessi al consorzio. -----
Ciascun consorziato si obbliga a ripetere l'adesione al con-
sortio in sede di sottoscrizione della Convenzione con il Co-
mune di Latina avente ad oggetto l'assegnazione, in diritto
di superficie od in proprietà, delle aree ricadenti nel Piano
di Zona denominato "La Rosa", ai fini della trascrizione de-
gli obblighi consortili nei registri immobiliari. -----
Il Consorzio è regolato dalle norme dello statuto che si al-
lega al presente atto sotto la lettera "B", omissane la let-
tura per espressa dispensa avutane dalle parti, che dichiara-
no di ben conoscerlo ed accettarlo per averne avuto copia in
precedenza. -----
Art. 2) Il Consorzio ha sede in Latina (LT), via Montebello,
n. 19. -----
Art. 3) Il Consorzio ha per oggetto e scopo: -----
a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione ricomprese
nell'ambito del Piano di Zona denominato "La Rosa" in confor-
7



mità alle prescrizioni del Piano, delle Norme Tecniche di At-	
tuazione e della convenzione con il Comune; -----	
b) il compimento di tutte le attività preordinate alla rea-	
lizzazione delle opere di urbanizzazione, tra le quali, in	
particolare, rientra la presentazione, secondo la normativa	
in materie ed i regolamenti comunali vigenti, del progetto	
complessivo delle opere di urbanizzazione, che dovrà essere	
approvato dall'amministrazione comunale; -----	
c) la predisposizione, previa autorizzazione dell'amministra-	
zione comunale, dei frazionamenti catastali propedeutici al-	
l'assegnazione, in diritto di superficie a favore degli ope-	
ratori fruitori di finanziamento pubblico ed in proprietà	
favore dei soggetti privati aventi titolo, dei lotti edifica-	
bili; -----	
d) la sottoscrizione con l'amministrazione comunale della	
convenzione volta a disciplinare i tempi e le modalità di e-	
secuzione diretta delle opere di urbanizzazione, a scomputo	
degli oneri, definendo i termini entro i quali deve essere	
ultimata la costruzione delle opere previste, le modalità di	
controllo circa l'attuazione delle stesse, le sanzioni con-	
venzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli	
obblighi inerenti la Convenzione, stabilendo ogni altra pat-	
ruizione ad assumendo ogni altro obbligo o vincolo di natura	
reale o meno che in tale sede sia richiesto dall'amministra-	
zione comunale; -----	
8	



e) la realizzazione e la cura delle opere di urbanizzazione, tra le quali rilevano, quali opere di urbanizzazione primaria, le opere per l'esecuzione della viabilità, degli spazi per la sosta ed il parcheggio, delle fognature, della rete idrica, della rete per la distribuzione del gas metano, dell'energia elettrica e della telefonia, degli spazi a verde, e di ogni altra opera complementare quali servizi tecnologici, segnaletica stradale, impianti di irrigazione ecc.; il tutto da realizzarsi in conformità alle prescrizioni del piano di Zona e della convenzione con il Comune; -----
f) la manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già di proprietà comunale o già asservite all'uso pubblico, fino all'approvazione del collaudo finale ed alla consegna all'amministrazione comunale; -----
g) l'eventuale cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione realizzate; -----
h) il compimento, in genere, di tutti gli atti che in qualunque tempo si rendessero vantaggiosi o necessari al conseguimento dei fini consortili. -----
Al fine di garantire una edificazione regolamentata all'interno del Piano di Zona, con conseguente migliore utilizzazione e valore economico degli immobili appartenenti ai consorziati, il consorzio eventualmente potrà predisporre un regolamento contenente prescrizioni relative ad eventuali limiti imposti ai consorziati nell'edificazione ed alla tutela
9



dell'ambiente e del paesaggio. -----
Il Consorzio, in relazione a tale oggetto e, quindi, con ca-
attere meramente funzionale e, per ciò, assolutamente non in
via prevalente senza rivolgersi al pubblico e comunque nel
rispetto dei divieti e dei principi portati dalla legge n.
197/91 e dai D. Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, e 24 febbraio
1998, n. 58, potrà: -----
- esercitare tutte quelle altre attività immobiliari, mobi-
liari, finanziarie e commerciali ritenute utili per il rag-
giungimento dello scopo sociale. -----
Per il raggiungimento del proprio fine il Consorzio potrà an-
trare a far parte od avere ingerenza in altri Consorzi, potrà
affidare incarichi di progettazione a tecnici esterni ed in-
dire gare di appalto per la realizzazione delle opere, nel
rispetto di quanto previsto dal Decreto Legislativo numero
163/2006, e successive modifiche ed integrazioni. -----
I consorziati, nel rispetto delle norme di tempo in tempo vi-
genti, potranno finanziare il consorzio, in ragione delle e-
sigenze di questo; i finanziamenti sono infruttiferi di inte-
ressi, salvo diversa deliberazione assembleare o diversa pat-
tuizione intervenuta tra i soci ed il Consiglio di Ammini-
strazione. -----
Art. 4) Il Consorzio avrà durata fino al completamento ed al
collaudo delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di
Latina e comunque fino all'integrale perseguimento degli sco-
10



pi come sopra fissati. -----	
Una volta esaurito il proprio oggetto, l'assemblea potrà de-	
liberare lo scioglimento del Consorzio con il voto favorevole	
di tanti consorziati che rappresentino almeno i tre quarti	
della partecipazione consortile; lo scioglimento potrà segui-	
re solo dopo sei mesi dalla data della delibera. -----	
Art. 5) I costituiti dichiarano di rappresentare attualmente	
e complessivamente una quota parte degli operatori fruanti di	
finanziamento pubblico (inseriti nelle graduatorie di cui al-	
le delibere di Giunta Regionale Lazio n. 254/2008 e n.	
281/2009) e la totalità dei soggetti privati (già titolari	
delle aree ricomprese nel Piano di Zona ed aventi titolo alla	
realizzazione delle volumetrie assegnate a compensazione del-	
la cessione delle aree stesse) destinatari, in diritto di su-	
perficie (gli operatori fruanti di finanziamento pubblico) ed	
in proprietà (i soggetti privati aventi titolo) delle aree	
ricadenti nel Piano di Zona denominato "La Rosa". -----	
Il consorzio è aperto alla adesione degli altri operatori. ---	
Art. 6) Il fondo consortile è costituito: -----	
a) dai contributi ordinari dei consorziati, come da preventi-	
vo di spesa deliberato dal consiglio di amministrazione ed	
approvato dall'assemblea ordinaria; -----	
b) dai contributi straordinari dei consorziati, come delibe-	
rati dal consiglio di amministrazione ed approvati dall'as-	
semblea ordinaria; -----	
11	



c) da eventuali concorsi della Regione, della Provincia, del Comune e di altri Enti Pubblici, -----
La tassa di adesione al consorzio è stabilita nella misure di euro 1.000,00 (mille virgola zero zero centesimi). -----
La società "L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni S.r.l.", ***

***, nonché la ditta *** dichiarano di aver versato ciascuno la tassa di adesione di euro 1.000,00 (mille virgola zero zero centesimi); il fondo consortile iniziale è pari a di euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero centesimi) ed è stato versato nelle casse sociali nel modo seguente: -----

- la società "

ha versato all'organo amministrativo la somma di euro 1.000,00 (mille virgola zero zero centesimi) mediante assegno bancario, non trasferibile, n. *** tratto sul c/c in essere s ***

in data odierna, all'ordine del consorzio; -----
- la società "L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni S.r.l." ha versato all'organo amministrativo la somma di euro 1.000,00 (mille virgola zero zero centesimi) mediante assegno bancario, non trasferibile, n. ***

Filiale
12



di ***	in data odierna, all'ordi-
ne del consorzio; -----	

***	versato all'organo amministrativo la somma
di euro 1.000,00 (mille virgola zero zero centesimi) mediante	

assegno bancario, non trasferibile, n.	

***	in data odierna, all'ordine
del consorzio; -----	

- la società	" e la ditta ***

hanno versato all'organo amministrativo la somma	
di euro 1.000,00 (mille virgola zero zero centesimi) ciascuno	
mediante assegno bancario, non trasferibile, n.	***

tratto sul c/	

	in data odierna, all'ordi-
ne del consorzio. -----	
I restanti consorziati si obbligano ad eseguire il versamento	
della tassa di ammissione entro 2 (due) giorni lavorativi nei	
modi di legge. -----	
Art. 7) Il Consorzio è amministrato da un Consiglio di Ammi-	
nistrazione composto da tre membri, i quali potranno essere	
scelti tra estranei al consorzio, durano in carica tre anni e	
sono rieleggibili. -----	
Il consiglio elegge tra i suoi membri il presidente. -----	
Il Presidente è il rappresentante legale del Consorzio. -----	
13	



Art. 8) I componenti nominano quali componenti del Consiglio
di Amministrazione i signori

I consiglieri durano in carica per un triennio, salvo revoca
o dimissioni, e sono rieleggibili.

I consiglieri non hanno diritto ad un compenso ma solo al
rimborso delle spese sostenute.

I consiglieri dichiarano di accettare la carica, dichiarano
ciascuno che a proprio carico non sussiste alcuna delle cause
di ineleggibilità o di decadenza previste dalla legge.

La rappresentanza legale del Consorzio spetta al Presidente
del Consiglio di Amministrazione.

Art. 9) Per tutto quanto non previsto nel presente atto si
applicano le disposizioni di legge in materia.

Art. 10) Le spese del presente atto e sue conseguenziali sono
a carico del Consorzio.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale
ho dato lettura ai costituiti, che, interpellati, lo approva-
no trovandolo conforme alla loro volontà e con me Notaio lo
sottoscrivono a norma di legge, unitamente all'allegato "B",
alle ore diciannove e trenta minuti. Consta, il presente at-
to, di quattro fogli per facciate quattordici intere e sin-
qui della presente, scritto a macchina da persona di mia fi-
ducia, sotto la mia personale direzione e da me Notaio com-



pletato a mano. -----

Sottoscrizione: -----

----- * * * * *

Registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina
- in data 06 agosto 2014 al n. 9162. -----

----- * * * * *

Io sottoscritto, dottor Giuseppe COPPOLA, Notaio in Latina,
iscritto nel Collegio Notarile di Latina, certifico che la
presente copia è conforme al suo originale firmato nei modi
di legge e conservato nei miei atti. -----

Si rilascia per usi di legge. -----

Latina (LT), li 15 settembre 2014. -----

15



----- ALLEGATO "B" AL N. 36.289 DI RACCOLTA -----	
----- CONSORZIO VOLONTARIO DI URBANIZZAZIONE -----	
----- PIANO DI ZONA DENOMINATO "LA ROSA" -----	
----- STATUTO -----	
----- TITOLO I -----	
----- Costituzione - Sede - Scopo ed Oggetto - -----	
----- Durata - Diritto di recesso - Subentro -----	
----- Art. 1 - Costituzione. -----	
E' costituito un Consorzio volontario di urbanizzazione, con	
la denominazione di "CONSORZIO VOLONTARIO DI URBANIZZAZIONE	
PIANO DI ZONA LA ROSA", tra gli operatori fruanti di finan-	
ziamento pubblico (inseriti nelle graduatorie di cui alla de-	
libera di Giunta Regionale Lazio n. 254/2008 (come modificata	
dalla Regione Lazio con Determinazione del Direttore del Di-	
partimento Territorio n. B2984 del 15 giugno 2010 con la qua-	
le la Regione Lazio, preso atto del conferimento della del-	
l'operatore ditta individuale***	a
***	a
	-
tribueno a quest'ultima i finanziamenti già attribuiti al	
primo con la citata delibera di Giunta Regionale Lazio n.	
254/2008) ed alla delibera di Giunta Regionale Lazio n.	
381/2005] ed i soggetti privati (già titolari delle aree ri-	
comprese nel Piano di Zona ed aventi titolo alla realizzazio-	
ne delle volumetrie assegnate a compensazione della cessione	
	1



delle aree stesse) destinatari, in diritto di superficie (gli	
operatori fruitori di finanziamento pubblico) ed in proprietà	
(i soggetti privati aventi titolo), giusta delibera di Giunta	
Municipale n. 362 del 27 luglio 2014, delle aree ricadenti	
nel Piano di Zona denominato "La Rosa", approvato con delibe-	
razione del Consiglio Comunale n. 44 in data 29 luglio 2013,	
pubblicata sul B.U.R.L. n. 65 del 13 agosto 2013, in variante	
al Piano Regolatore Generale del Comune di Latina, approvato	
con decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 6476 del 13	
gennaio 1972, -----	
Il Consorzio ha lo scopo di realizzare le opere di urbanizza-	
zione ricomprese nell'ambito del Piano di Zona denominato "La	
Rosa", -----	
Pertanto, con riferimento alle disposizioni della Legge n.	
1150/42, dell'articolo 870 del codice civile, della Legge Re-	
gionale n. 35/78 e della Legge Regionale n. 38/99, il presen-	
te Consorzio è costituito al fine di procedere all'attuazione	
del Piano di Zona denominato "La Rosa" nel rispetto degli at-	
ti amministrativi e delle Norme Tecniche di Attuazione del	
Piano, -----	
Il Consorzio svolgerà la propria attività sulle aree site nel	
Comune di Latina (LT), via delle Rose, censite nel Catasto	
Terreni del Comune di Latina, foglio 173, mappali 1089 (ex	
1068) di ha. 4.52,69 e 1067 di ha. 5.99,99, pervenute al Co-	
mune di Latina in virtù di: -----	



- atto a rogito dottor Giuseppe Coppola, Notaio in Latina, in data 23 dicembre 2013, rep. 68.509/35.307, registrato a Latina il 31 dicembre 2013, al n. 14760, ivi trascritto il 02 gennaio 2014, al n. 21 del registro particolare (quanto al mappale 1067);	
- atto a rogito dottor Giuseppe Coppola, Notaio in Latina, in data 23 dicembre 2013, rep. 68.511/35.308, registrato a Latina il 31 dicembre 2013, al n. 14767, ivi trascritto il 02 gennaio 2014, al n. 38 del registro particolare (quanto al mappale 1089).	
I terreni edificabili ricadenti nel Piano di Zona saranno assegnati provvisoriamente in diritto di superficie a favore degli operatori fruitori di finanziamento pubblico ed in proprietà a favore dei soggetti privati aventi titolo, soltanto dopo che l'amministrazione avrà verificato l'adesione degli stessi al consorzio.	
Art. 2 - Sede.	
La sede del Consorzio è fissata in Latina (LT), via Pastrengo, n. 20.	
Art. 3 - Oggetto e Scopo.	
Il Consorzio ha per oggetto e scopo:	
a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione ricomprese nell'ambito del Piano di Zona denominato "La Rosa" in conformità alle prescrizioni del Piano, delle Norme Tecniche di Attuazione e della convenzione con il Comune;	
	3



b) il compimento di tutte le attività preordinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, tra le quali, in particolare, rientra la presentazione, secondo la normativa in materie ed i regolamenti comunali vigenti, del progetto complessivo delle opere di urbanizzazione, che dovrà essere approvato dall'amministrazione comunale; -----

c) la predisposizione, previa autorizzazione dell'amministrazione comunale, dei frazionamenti catastali propedeutici all'assegnazione, in diritto di superficie a favore degli operatori fruitori di finanziamento pubblico ed in proprietà a favore dei soggetti privati aventi titolo, dei lotti edificabili; -----

d) la sottoscrizione con l'amministrazione comunale della convenzione volta a disciplinare i tempi e le modalità di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri, definendo i termini entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste, le modalità di controllo circa l'attuazione delle stesse, le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi inerenti la Convenzione, stabilendo ogni altra pattuizione ed assumendo ogni altro obbligo o vincolo di natura reale o meno che in tale sede sia richiesto dall'amministrazione comunale; -----

e) la realizzazione e la cura delle opere di urbanizzazione, tra le quali rilevano, quali opere di urbanizzazione prima-



ria, le opere per l'esecuzione della viabilità, degli spazi	
per la sosta ed il parcheggio, delle fognature, della rete id-	
rica, della rete per la distribuzione del gas metano, dell-	
l'energia elettrica e della telefonia, degli spazi a verde, e	
di ogni altra opera complementare quali servizi tecnologici,	
segnaletica stradale, impianti di irrigazione ecc.; il tutto	
da realizzarsi in conformità alle prescrizioni del piano di	
Zona e della convenzione con il Comune; -----	
f) la manutenzione e la conservazione delle aree e delle ope-	
re, ancorché già di proprietà comunale o già asservite all'u-	
so pubblico, fino all'approvazione del collaudo finale ed al-	
la consegna all'amministrazione comunale; -----	
g) l'eventuale cessione gratuita al Comune delle aree e delle	
opere di urbanizzazione realizzate; -----	
h) il compimento, in genere, di tutti gli atti che in qualun-	
que tempo si rendessero vantaggiosi o necessari al consegu-	
imento dei fini consortili. -----	
Al fine di garantire una edificazione regolamentata all'in-	
terno del Piano di Zona, con conseguente migliore utilizza-	
zione e valore economico degli immobili appartenenti ai con-	
sorziati, il consorzio eventualmente potrà predisporre un re-	
golamento contenente prescrizioni relative ad eventuali limi-	
ti imposti ai consorziati nell'edificazione ed alla tutela	
dell'ambiente e del paesaggio. -----	
Il Consorzio, in relazione a tale oggetto e, quindi, con ca-	
	5



rattere meramente funzionale e, per ciò, assolutamente non in via prevalente senza rivolgersi al pubblico e comunque nel rispetto dei divieti e dei principi portati dalla legge n. 197/91 e dal D. Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, e 24 febbraio 1998, n. 58, potrà: -----

- esercitare tutte quelle altre attività immobiliari, mobiliari, finanziarie e commerciali ritenute utili per il raggiungimento dello scopo sociale. -----

Per il raggiungimento del proprio fine il Consorzio potrà entrare a far parte od avere ingerenza in altri Consorzi, potrà affidare incarichi di progettazione a tecnici esterni ed indire gare di appalto per la realizzazione delle opere, nel rispetto di quanto previsto dal Decreto Legislativo numero 163/2006, e successive modifiche ed integrazioni. -----

I consorziati, nel rispetto delle norme di tempo in tempo vigenti, potranno finanziare il consorzio, in ragione delle esigenze di questo; i finanziamenti sono infruttiferi di interessi, salvo diversa deliberazione assembleare o diversa pat- tuizione intervenuta tra i soci ed il Consiglio di Amministrazione. -----

----- Art. 4 - Durata. -----

Il Consorzio avrà durata fino al completamento ed al collaudo delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Latina e comunque fino all'integrale perseguimento degli scopi come sopra fissati. -----



Una volta esaurito il proprio oggetto, l'assemblea potrà de-	
liberare lo scioglimento del Consorzio con il voto favorevole	
di tanti consorziati che rappresentino almeno i tre quarti	
della partecipazione consortile; lo scioglimento potrà segui-	
re solo dopo sei mesi dalla data della delibera. -----	
----- Art. 5 - Recesso. -----	
I consorziati non potranno in alcun modo recedere dal consor-	
zio, salvo che per giusta causa. -----	
Viene ritenuta giusta causa di recesso: -----	
a) Trasferimento a qualsiasi titolo della proprietà delle	
aree consorziate; -----	
b) Integrale conseguimento dello scopo consortile ovvero	
l'impossibilità oggettiva del suo integrale raggiungimento. --	
La dichiarazione di recesso dovrà essere espressa a mezzo di	
richiesta motivata inviata tramite lettera raccomandata al	
consiglio di amministrazione, che valuterà se il recesso è	
motivato da giusta causa. In tal caso il recesso sarà esegui-	
to dal giorno della delibera consiliare. -----	
Il consorziato receduto non può ripetere i contributi versati	
né ha alcun diritto sul patrimonio del consorzio. -----	
----- Art. 6 - Subentro. -----	
Il presente statuto e le sue successive eventuali modifiche	
ed integrazioni vincolano i consorziati nonché ogni successi-	
vo aderente, acquirente od avente causa, a qualsiasi titolo,	
delle aree ricadenti nel Piano di Zona. -----	
	7



In conseguenza di ciò, i consorziati si obbligano espressa-
mente a far subentrare nei diritti, obblighi, patti e condi-
zioni comunque derivanti dal presente Statuto ogni successivo
acquirente od avente causa, a qualunque titolo, delle aree e
degli edifici su di esse realizzati, in ogni caso di cessione.
In particolare i consorziati si obbligano ad inserire negli
atti di trasferimento le seguenti clausole: -----
"L'acquirente dichiara di essere a conoscenza che quanto in
oggetto ricade tra le aree facenti parte del consorzio volon-
tario di urbanizzazione denominato "CONSORZIO VOLONTARIO DI
URBANIZZAZIONE PIANO DI ZONA LA ROSA". -----
"L'acquirente dichiara di aderire al summenzionato consorzio
accettandone le norme statutarie ed obbligandosi a versare i
relativi contributi". -----
"L'acquirente dichiara di essere a conoscenza che quanto in
oggetto è ricompreso nel Piano di Zona denominato "La Rosa",
per il quale è stata stipulata con il Comune di Latina la
convenzione per l'esecuzione diretta delle opere di urbaniz-
zazione con atto a rogito dottor -----
Notaio in -----, rep. -----, regi-
strata a ----- il ----- al n. -----,
trascritta a ----- il -----, al
n. ----- del registro particolare.". -----
"L'acquirente dichiara di essere a conoscenza di tutte le
clausole contenute nella suddetta Convenzione, accettandone i



relativi effetti formali e sostanziali.	
L'adesione dell'avente causa al consorzio espressa al momento	
dell'acquisto, dovrà essere comunicata a cura e spese del	
dante causa consorziato agli organi amministrativi del con-	
sorzio a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimen-	
to, entro sessanta (60) giorni dalla stipulazione del relati-	
vo atto di alienazione.	
La mancata adesione al consorzio equivale a rinuncia alla	
realizzazione del programma costruttivo ricadente nel Piano	
di Zona.	
TITOLO II	
Partecipazione al consorzio - Fondo consortile.	
Art. 7 - Misura della partecipazione al consorzio.	
La misura della partecipazione amministrativa di ciascun con-	
sorziato al consorzio, alle spese ed agli oneri consortili, è	
determinata in proporzione alla volumetria afferente le aree	
assegnate o cedute dall'amministrazione comunale come eviden-	
ziata nella tabella che si allega al presente atto sotto la	
lettera "A".	
Nel caso in cui l'area consorziata appartenga in proprietà a	
più soggetti i diritti dei comproprietari dovranno essere e-	
sercitati, in modo unitario, da un rappresentante comune no-	
minato secondo le modalità previste negli artt. 1105 e 1106	
c.c.	
Art. 8 - Contributo.	
	9



Ciascun consorziato è obbligato: -----
- a versare la tassa di adesione, nella misura determinata dal consiglio di amministrazione; -----
- a corrispondere al consorzio un contributo annuo in proporzione alla sua misura di partecipazione alle opere di urbanizzazione; -----
- a presentare, su richiesta del consiglio di amministrazione, adeguata fidejussione bancaria od assicurativa a garanzia delle somme dovute proporzionalmente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. -----
L'ammontare, le modalità ed i termini di pagamento del contributo dovuto sono determinati ad ogni inizio dell'anno dal consiglio di amministrazione in ragione del preventivo di spesa da esso disposto ed approvato dall'assemblea ordinaria.
----- Art. 8bis - Garanzie. -----
I consorziati al momento dell'ammissione, o su semplice richiesta del consiglio di amministrazione, dovranno produrre a garanzia del pagamento della propria quota dei costi da sostenersi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione una fidejussione bancaria o rilasciata da primario Istituto Assicurativo nella misura che sarà stabilita dall'organo amministrativo. -----
----- Art. 9 - Fondo consortile. -----
Il fondo consortile è costituito: -----
a) dalla tassa di adesione; -----



b) dai contributi annui dei consorziati, come da preventivo di spesa deliberato dal consiglio di amministrazione ed approvato dall'assemblea ordinaria; -----	
c) dai contributi straordinari dei consorziati, come deliberati dal consiglio di amministrazione ed approvati dall'assemblea ordinaria; -----	
d) da eventuali concorsi della Regione, della Provincia, del Comune e di altri Enti Pubblici. -----	
Art. 10 - Diritto ad edificare. -----	
Ciascun consorziato, dopo la stipula della convenzione con l'amministrazione comunale per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, potrà presentare il progetto per il rilascio del permesso di costruire, nel rispetto delle norme Tecniche di Attuazione. -----	
Dopo l'approvazione del progetto ad opera dell'amministrazione comunale, ciascun consorziato dovrà provvedere agli adempimenti tecnici ed economici propedeutici alla stipula della convenzione ex art. 35 della legge 865/71 ed a quelli relativi al rilascio del singolo permesso a costruire. -----	
TITOLO III -----	
Organi consortili -----	
Art. 11 - Organi consortili. -----	
Sono organi del Consorzio: -----	
- l'assemblea dei consorziati; -----	
- il consiglio di amministrazione; -----	



- il presidente; -----	
- i revisori dei conti, se nominati. -----	
TITOLO IV -----	
Assemblea -----	
-- Art. 12 - Assemblea - Partecipazione - Diritto di voto. --	
L'assemblea ordinaria e straordinaria è costituita da tutti i	
consorziati. -----	
Hanno diritto di partecipare all'assemblea tutti coloro che	
risulteranno appartenere al Consorzio alla data della costituzione.	
Il diritto di voto spetta soltanto ai consorziati che non risultano morosi nel versamento dei contributi consorziali. -----	
Il diritto di voto spetta a ciascun consorziato in misura	
proporzionale alla sua partecipazione. -----	
Art. 13 - Competenze. -----	
All'assemblea ordinaria compete: -----	
- eleggere il Consiglio di Amministrazione ed il Presidente	
del Consorzio; -----	
- approvare il bilancio preventivo e consuntivo; -----	
- deliberare sull'adesione di nuovi consorziati; -----	
- assumere gli impiegati necessari al funzionamento del Con-	
sorzio e fissarne la retribuzione; -----	
- esaminare tutti gli argomenti che il consiglio di ammini-	
strazione sottoporrà alla sua attenzione; -----	
- esaminare eventuali proposte presentate per iscritto da al-	



meno tre consorziati, quindici (15) giorni prima della convocazione. -----	
All'assemblea straordinaria compete: -----	
- approvare il progetto delle opere di urbanizzazione e le sue variazioni; -----	
- approvare la convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione; -----	
- apportare modifiche ed aggiunte al presente Statuto, e formare il Regolamento organico del Consorzio; -----	
- deliberare lo scioglimento del consorzio. -----	
----- Art. 14 - Presidenza. -----	
L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consorzio; in assenza di questo, dal membro che rappresenti la maggiore quota di partecipazione al Consorzio. -----	
----- Art. 15 - Convocazione. -----	
L'assemblea è convocata in sede ordinaria una volta ogni anno per l'approvazione del bilancio preventivo e consuntivo e per lo svolgimento degli altri oggetti di sua competenza. -----	
----- Art. 16 - Modalità delle convocazioni - Quorum - -----	
----- Rappresentanza -----	
L'assemblea dei consorziati è convocata dal consiglio di amministrazione con avviso scritto da inviarsi mediante lettera raccomandata o telegramma spediti ai consorziati almeno otto giorni prima dell'adunanza nel domicilio od alla residenza indicati in sede di costituzione o comunicati successivamente	



a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. -----	
L'avviso deve contenere l'indicazione del giorno, ora e luogo	
della riunione e dell'elenco delle materie da trattare. -----	
L'assemblea deve essere convocata quando ne è fatta richiesta	
motivata da tanti consorziati che rappresentino almeno il va-	
lore di un decimo di tutte le quote di partecipazione. In tal	
caso se il consiglio di amministrazione non provvede alla	
convocazione questa può essere ordinata dal Presidente del	
Tribunale. -----	
L'assemblea ordinaria è validamente costituita in prima con-	
vocazione quando siano presenti o rappresentati i consorziati	
costituenti la metà delle partecipazioni consortili aventi	
diritto al voto. In seconda convocazione essa è validamente	
costituita qualunque sia il numero dei consorziati presenti o	
rappresentati aventi diritto al voto. -----	
Le deliberazioni sono approvate con il voto favorevole della	
metà più uno delle partecipazioni consortili presenti o rap-	
presentati in assemblea. -----	
L'assemblea straordinaria è validamente costituita in prima	
convocazione quando siano presenti o rappresentati i consor-	
ziati rappresentanti i 2/3 (due terzi) delle partecipazioni	
consortili aventi diritti al voto. In seconda convocazione	
essa è validamente costituita quando siano presenti o rappre-	
sentati i consorziati rappresentanti almeno la metà della	
partecipazioni consortili aventi diritto al voto. -----	



Per tutte le deliberazioni occorre il voto favorevole dei	
consorzati rappresentanti la metà più uno delle partecipa-	
zione consortile presenti o rappresentata in assemblea. -----	
Il consorzio potrà farsi rappresentare in assemblea median-	
te delega scritta e la relativa documentazione è conservata	
agli atti del consorzio. -----	
La rappresentanza in assemblea può essere attribuita a terzi.	
----- TITOLO V -----	
----- Consiglio di amministrazione -----	
----- Art. 17 - Composizione - Durata -----	
Il Consiglio di Amministrazione è composto da tre a cinque	
membri, i quali potranno essere scelti tra estranei al con-	
sorzio. -----	
I consiglieri sono eletti dall'assemblea, durano in carica	
tre anni e sono rieleggibili. Essi possono essere revocati in	
ogni tempo per giusti motivi. -----	
Il consiglio elegge tra i suoi membri il presidente, se non	
eletto dall'assemblea in sede di nomina. -----	
----- Art. 18 - Competenze. -----	
Al Consiglio di Amministrazione spettano i poteri di ordina-	
ria e straordinaria amministrazione, con esclusione di quelli	
di competenza specifica dell'assemblea. -----	
Spetta, in particolare, al Consiglio di Amministrazione deli-	
berare: -----	
la sottoscrizione della convenzione con il Comune di Lati-	
	15



na, assumendo ogni obbligo ed impegno nei confronti del Comu-
ne medesimo; -----
- la predisposizione del piano di riparto tra i consorziati
dei costi relativi alla realizzazione delle opere di urbaniz-
zazione, stabilendo tempi e modalità del pagamento dei rela-
tivi contributi da parte di ciascun consorziato in proporzio-
ne alla volumetria ad esso assegnata; -----
- la sottoscrizione del contratto d'appalto per la realizza-
zione delle opere di urbanizzazione, di impianti, infrastru-
ture, ecc., convenendone capitolati, corrispettivi, garanzie,
termini, clausole arbitrali e comunque ogni patto e condizio-
ne senza eccezione alcuna; -----
- gli atti di straordinaria amministrazione, di riscossione
di qualsiasi somma capitale da qualunque pubblica amministra-
zione con piena efficacia liberatoria per l'ente o ufficio
solvente e simili; -----
- dare incarichi professionali per consulenze, progettazioni,
pareri, ecc.. -----
----- Art. 19 - Sostituzione del consigliere. -----
Quando, per dimissioni od altro motivo qualsiasi, il Consi-
glio di Amministrazione perda uno dei suoi membri, si provve-
derà entro un mese, alla sua sostituzione. -----
I sostituti dureranno in carica il tempo per il quale sareb-
bero rimasti in carica i membri sostituiti. -----
----- Art. 20 - Riunioni. -----



Il Consiglio di Amministrazione si riunisce su convocazione scritta del presidente o di almeno due dei suoi membri. -----	
L'avviso deve contenere l'indicazione del giorno, ora e luogo della riunione e dell'elenco delle materie da trattare. -----	
L'avviso deve essere trasmesso ai consiglieri a meno tre giorni prima di quello fissato per l'adunanza con mezzi idonei che assicurino il tempestivo ricevimento dello stesso. ---	
Le riunioni del consiglio sono validamente tenute quando sia presente la maggioranza dei consiglieri e le deliberazioni sono validamente prese con il voto favorevole della maggioranza dei consiglieri presenti. -----	
Le riunioni sono presiedute dal presidente o, in caso di sua assenza od impedimento, dal consigliere più anziano d'età.	
Chi presiede le riunioni potrà farsi assistere da un segretario, anche non consorziato, e delle sedute sarà redatto il verbale da riportare nell'apposito libro. -----	
TITOLO VI -----	
Presidente -----	
Art. 21 - Presidente. -----	
Il Presidente è il rappresentante legale del Consorzio. -----	
Egli provvede: -----	
a) all'esecuzione delle delibere del Consiglio di Amministrazione; -----	
b) alla convocazione dell'assemblea e del Consiglio di Amministrazione; -----	



c) alla stipula dei contratti deliberati dal Consiglio di Amministrazione ed alla firma degli atti di amministrazione, potendo anche il Consiglio di Amministrazione conferirgli facoltà di fissare le condizioni e i patti dei contratti stessi integralmente, caso per caso; -----
d) a spedire i mandati di pagamento e riscuotere le somme dovute. -----
Il Presidente svolge anche l'attività di direzione dei servizi tecnici ed amministrativi consortili. -----
In caso di assenza e di impedimento del Presidente, ne fa le veci il membro più anziano per durata di carica nel Consiglio di Amministrazione. -----
----- TITOLO VII -----
----- Revisori dei Conti -----
----- Art. 22 - Revisori dei Conti. -----
I Revisori dei Conti sono in numero di tre (3) e possono essere scelti anche al di fuori degli aderenti al Consorzio. -----
Essi durano in carica tre (3) anni e, alla scadenza, sono rieleggibili. -----
I Revisori dovranno esaminare gli atti contabili, la situazione di cassa del Consorzio ed il bilancio consuntivo, riferendo all'assemblea dei consorziati. -----
----- TITOLO VIII -----
----- Esercizio finanziario -----
----- Art. 23 - Esercizio finanziario. -----



L'esercizio finanziario coincide con l'anno solare. -----	
Nel febbraio di ciascun anno sarà presentato all'assemblea il	
bilancio preventivo dell'anno in corso ed il bilancio consun-	
tivo dell'anno precedente predisposti dal consiglio di ammi-	
nistrazione. -----	
Almeno una settimana prima della convocazione dell'assemblea,	
i bilanci dovranno essere sottoposti all'esame dei Revisori	
dei Conti, se nominati. -----	
----- Art. 24 - Cassa. -----	
Il servizio di cassa del Consorzio sarà preferibilmente affi-	
dato ad un Istituto di Credito. -----	
----- TITOLO IX -----	
----- Scioglimento e Liquidazione -----	
----- Art. 25 - Cause di scioglimento -----	
Il consorzio si scioglie: -----	
(a) per il conseguimento dell'oggetto sociale o per la soprav-	
venuta impossibilità di conseguirlo; -----	
b) per volontà dell'assemblea, deliberata con le maggioranze	
di cui all'art. 4. -----	
----- Art. 26 - Scioglimento e Liquidazione -----	
Deliberato lo scioglimento del consorzio l'assemblea stabi-	
lirà le norme per la liquidazione e nominerà uno o più liqui-	
datori determinandone i poteri. -----	
Conclusa la liquidazione quanto eventualmente residuasse	
verrà proporzionalmente ripartito tra i consorziati in pro-	



porzione della loro quota di partecipazione.

TITOLO I

Rinvio

Art. 27 - Rinvio.

Per quanto non espressamente specificato nel presente Statuto, si intendono richiamate le vigenti disposizioni di legge.

Sottoscrizione:



Allegato n.04 – D.D. n.424/2014 – Assegnazione aree


COMUNE DI LATINA

AREA AMBIENTE E TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA

N°: 424/2014 del 15/12/2014

DETERMINAZIONE

OGGETTO:
ASSEGNAZIONE AREE RICADENTI NEL PIANO DI ZONA «LA ROSA» ALLA SOC. CO.BA.ER. SRL E
ALLA SOC. L.I.E.S. SRL SECONDO LO SCHEMA PROPOSTO DALLE STESSE CON NOTA PROT.
166901 DEL 12.12.2014

**RACCOLTA GENERALE PRESSO LA
SEGRETERIA GENERALE**

N°: 2342 / 2014 del : 15/12/2014

Determinazione 2342 / 2014 del 15/12/2014 AREA AMBIENTE E TERRITORIO; Pag. 3 di 6



COMUNE DI LATINA

Il Responsabile del Servizio

- Ritenuta la propria competenza funzionale ai sensi degli artt. 107, 169 e 177 del D.Lgs n° 267/2000;
- Richiamate le disposizioni del Sindaco, con le quali sono stati attribuiti gli incarichi dirigenziali;

Premesso che:

- Il Comune di Latina, con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 21 marzo 2006, ha approvato il bando per il reperimento in zona agricola di P.R.G. di aree destinate alla formazione di un nuovo P.E.E.P.;
- In adesione a quanto proposto dal Comune di Latina con l'Avviso Pubblico del 28 aprile 2006, è stata avanzata offerta per la cessione dell'area di proprietà della CO.BA.ER. srl di estensione pari a mq. 59.999 e di proprietà della L.I.E.S. srl di estensione pari a mq. 38.955 da destinare alle finalità di cui al bando;
- In data 4 aprile 2011, prot. n. 37717, il gruppo di lavoro costituito, composto da tecnici interni dipendenti dell'Amministrazione Comunale e i tecnici di fiducia dei soggetti offerenti hanno trasmesso il Piano di Zona ex legge 167/62 c.s.m.i. denominato "La Rosa" comprendente le aree offerte sia dalla Società CO.BA.ER. srl sia dalla Soc. L.I.E.S. srl;
- il PDZ denominato "La Rosa" interessa una superficie complessiva di mq. 106.428 sulla quale è prevista una volumetria complessiva di mc. 100.000,00, dei quali mc. 57.600,00 da destinarsi all'edilizia residenziale convenzionata/agevolata e mc. 14.400,00 per destinazioni strettamente connesse con le residenze in disponibilità del Comune di Latina, oltre mc. 22.400,00 da destinarsi all'edilizia residenziale convenzionata e mc. 5.600,00 per destinazioni strettamente connesse con le residenze (per complessivi mc. 28.000,00) in disponibilità ai proprietari delle aree offerenti, a compensazione della cessione delle stesse;
- l'area offerta complessivamente dalla società CO.BA.ER. srl è pari a complessivi mq. 59.999 e, pertanto, la volumetria complessiva spettante, calcolata nella misura del 28% di quanto risultante dall'applicazione di 1 mc/mq sull'area offerta è pari a mc. 16.799,72 sui complessivi mc. 28.000,00 spettanti ai proprietari proponenti;
- l'area offerta complessivamente dalla società L.I.E.S. srl è pari a complessivi mq. 45.269 e, pertanto, la volumetria complessiva spettante, calcolata nella misura del 28% di quanto risultante dall'applicazione di 1 mc/mq sull'area offerta è pari a mc. 11.200,28 su complessivi mc. 28.000,00 spettanti ai proprietari proponenti;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 29 luglio 2013 l'Amministrazione Comunale prendeva atto, ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 36/87, dell'approvazione "per silentium" del Piano di Zona "La Rosa", adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 19 giugno 2012 e controdedotto con delibera di Consiglio Comunale n. 138 del 22 novembre 2012, ai sensi della Legge 167/62 c.s.m.i. e della Legge Regionale n. 36/87 c.s.m.i.;
- detto piano di zona individua i lotti da concedere in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71, agli operatori per la realizzazione dei programmi costruttivi finanziati ed i lotti da cedere in proprietà, ai sensi del comma 13, art. 35 della legge 865/71, ai soggetti proponenti;
- con atto a rogito del notaio Giuseppe Coppola del 6 giugno 2011, repertorio 61785/30.835, e successivo del 23 dicembre 2013, repertorio n. 68.509/35.307, la Società CO.BA.ER. srl ha ceduto e trasferito, in conformità al Bando Pubblico di reperimento aree da destinarsi al nuovo P.E.E.P., al Comune di Latina, la piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Latina, via delle Rose e precisamente: terreno esteso mq. 59.999, confinante con via della Rosa, particelle 1090 e 1089 del foglio 173, salvo altri; riportato nel catasto Terreni del Comune di Latina, foglio 173, mappale 1067;

Determinazione 2342/2014 del 15/12/2014 AREA AMBIENTE E TERRITORIO - Pag. 2 di 6



COMUNE DI LATINA

- l'atto stabilisce, sempre in conformità al Bando Pubblico, che, a fronte di tale cessione, spetta alla Soc. CO.BA.ER. SRL una volumetria pari a mc. 16.799,72, calcolata nella misura del 28% di quanto risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità di 1mc/mq sull'area offerta, da realizzarsi su parte dell'area ceduta.
- con atto a rogito del Notaio Giuseppe Coppola del 6 giugno 2011, repertorio 61787/30836 e successivo del 23 dicembre 2013 repertorio n. 68.511/35.308, la Società L.I.E.S. srl ha ceduto e trasferito, in conformità al Bando Pubblico di reperimento aree da destinarsi al nuovo P.E.E.P., al Comune di Latina, la piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Latina, via delle Rose e precisamente:
terreno esteso mq. 45.269, confinante con via della Rosa, particelle 1067 e 1090 del foglio 173, salvo altri; riportato nel catasto Terreni del Comune di Latina, foglio 173, mappale 1089;
- l'atto stabilisce inoltre, sempre in conformità al Bando Pubblico, che, a fronte di tale cessione, spetta alla Soc. L.I.E.S. srl una volumetria pari a mc. 11.200,28, calcolata nella misura del 28% di quanto risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità di 1mc/mq sull'area offerta;
- con delibera di Giunta Municipale n. 362/2014 del 27 giugno 2014 si procedeva all'individuazione dei lotti da assegnare in diritto di superficie agli operatori finanziari tra i quali quelli ricadenti nel Piano di Zona "La Rosa"; si stabiliva inoltre che tutti i soggetti che edificeranno nei piani di zona approvati (operatori fruitori di finanziamento e soggetti privati) dovranno riunirsi in un consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'adesione allo stesso costituirà titolo per l'assegnazione dell'area;
- con atto a rogito del notaio Coppola del 05 agosto 2014 è stato costituito il Consorzio Volontario di Urbanizzazione "Piano di Zona La Rosa" con l'adesione allo stesso delle società CO.BA.ER. srl e L.I.E.S. srl;
- con tipo mappale n. 2014/LT158798 del 12.11.2014 è stato approvato il frazionamento dei lotti ricadenti all'interno del Piano di Zona "La Rosa" da concedere in diritto di superficie agli operatori finanziari e da cedere in proprietà ai soggetti privati, rispettivamente ai sensi del comma 4 e comma 13 della legge 865/71 e s.m.i.;
- con nota prot. 163.878 del 5 dicembre 2014 e successiva a totale sostituzione, prot. 166.901 del 12 dicembre 2014 la Soc. CO.BA.ER. srl e la Soc. L.I.E.S. srl chiedevano, al fine di predisporre una serie di operazioni tecniche ed amministrative, l'assegnazione dei lotti secondo lo schema sottoscritto da entrambe, dove poter realizzare la volumetria spettante a seguito della cessione delle aree del Piano di Zona "La Rosa";
- in tale nota le società dichiaravano di essere consapevoli che la richiesta di assegnazione così come proposta comporterà, al momento della stipula della convenzione per la cessione delle aree ai sensi del comma 13, art. 35 della legge 865/71, una diversa distribuzione della ripartizione volumetrica rispetto a quanto assegnato alle stesse con i citati atti e più precisamente:

alla Soc. CO.BA.ER srl una volumetria pari a mc. 16.700 in luogo di mc. 16.799,72;
alla Soc. L.I.E.S. srl una volumetria pari a mc. 11.300 in luogo di mc. 11.200,28;
- lo schema sopra citato individua i seguenti lotti da assegnare rispettivamente alla Soc. CO.BA.ER. srl e alla Soc. L.I.E.S. srl :

Lotti da assegnare alla Soc. CO.BA.ER. srl

- Lotto avente tipologia Bassa Bifamiliare – Foglio 173 particella 1153 di mq. 585 – mc. 675,00
- Lotto avente tipologia Bassa Bifamiliare – Foglio 173 particella 1154 di mq. 585 – mc. 675,00
- Lotto avente tipologia Bassa Bifamiliare – Foglio 173 particella 1155 di mq. 585 – mc. 675,00
- Lotto avente tipologia Bassa Bifamiliare – Foglio 173 particella 1156 di mq. 585 – mc. 675,00
- Lotto avente tipologia Bassa Associata – Foglio 173 particella 1157 di mq. 1.306 – mc. 1.375,00

Determinazione 2342 / 2014 del 15/12/2014 AREA AMBIENTE E TERRITORIO ; Pag. 3 di 6



COMUNE DI LATINA

Lotto avente tipologia Bassa Associata – Foglio 173 particella 1158 di mq. 1.488 – mc. 1.375,00
Lotto avente tipologia Isolata – Foglio 173 particella 1124 di mq. 2.440 – mc. 2.200,00
Lotto avente tipologia Bassa Quadrifamiliare – Foglio 173 particella 1123 di mq. 994 – mc. 1.350,00
Lotto avente tipologia Bassa Quadrifamiliare – Foglio 173 particella 1125 di mq. 994 – mc. 1.350,00
Lotto avente tipologia Bassa Quadrifamiliare – Foglio 173 particella 1127 di mq. 994 – mc. 1.350,00

Lotti da assegnare alla Soc. L.I.E.S. srl

Lotto avente tipologia Bassa Associata – Foglio 173 particella 1113 di mq. 1.838 – mc. 1.375,00
Lotto avente tipologia Bassa Associata – Foglio 173 particella 1114 di mq. 1.838 – mc. 1.375,00
Lotto avente tipologia Bassa Quadrifamiliare – Foglio 173 particella 1121 di mq. 994 – mc. 1.350,00
Lotto avente tipologia Isolata – Foglio 173 particella 1120 di mq. 2.440 – mc. 2.200,00

Lotto da assegnare in quota indivisa nella misura del 50% alla Soc. CO.BA.ER. srl e alla Soc. L.I.E.S. srl

Lotto avente tipologia Isolata con Servizi annessi alla residenza – Foglio 173 particella 1152 di mq. 5.545 di cui mc. 4.400 a destinazione residenziale e mc. 5.600 destinati a servizi annessi alla residenza

Tutto ciò premesso,

Visto il D.Lgs.vo 267/2000 e s.m.i.

DETERMINA

Di assegnare alla Soc. CO.BA.ER. srl i seguenti lotti ricadenti nel Piano di Zona "la Rosa" :

Lotto avente tipologia Bassa Bifamiliare – Foglio 173 particella 1153 di mq. 585 – mc. 675,00
Lotto avente tipologia Bassa Bifamiliare – Foglio 173 particella 1154 di mq. 585 – mc. 675,00
Lotto avente tipologia Bassa Bifamiliare – Foglio 173 particella 1155 di mq. 585 – mc. 675,00
Lotto avente tipologia Bassa Bifamiliare – Foglio 173 particella 1156 di mq. 585 – mc. 675,00
Lotto avente tipologia Bassa Associata – Foglio 173 particella 1157 di mq. 1.306 – mc. 1.375,00
Lotto avente tipologia Bassa Associata – Foglio 173 particella 1158 di mq. 1.488 – mc. 1.375,00
Lotto avente tipologia Isolata – Foglio 173 particella 1124 di mq. 2.440 – mc. 2.200,00
Lotto avente tipologia Bassa Quadrifamiliare – Foglio 173 particella 1123 di mq. 994 – mc. 1.350,00
Lotto avente tipologia Bassa Quadrifamiliare – Foglio 173 particella 1125 di mq. 994 – mc. 1.350,00
Lotto avente tipologia Bassa Quadrifamiliare – Foglio 173 particella 1127 di mq. 994 – mc. 1.350,00

Di assegnare alla Soc. L.I.E.S. srl i seguenti lotti ricadenti nel Piano di Zona "La Rosa" :

Lotto avente tipologia Bassa Associata – Foglio 173 particella 1113 di mq. 1.838 – mc. 1.375,00
Lotto avente tipologia Bassa Associata – Foglio 173 particella 1114 di mq. 1.838 – mc. 1.375,00
Lotto avente tipologia Bassa Quadrifamiliare – Foglio 173 particella 1121 di mq. 994 – mc. 1.350,00
Lotto avente tipologia Isolata – Foglio 173 particella 1120 di mq. 2.440 – mc. 2.200,00

Di assegnare alla Soc. CO.BA.ER. srl e alla Soc. L.I.E.S. srl , in quota indivisa nella misura del 50% ciascuna, il seguente lotto ricadente nel Piano di Zona "la Rosa":

Lotto avente tipologia Isolata con Servizi annessi alla residenza – Foglio 173 particella 1152 di mq. 5.545 di cui mc. 4.400 a destinazione residenziale e mc. 5.600 destinati a servizi annessi alla residenza

Di prendere atto, così come stabilito e sottoscritto dalle stesse società con la nota sopracitata prot. n. 166.901 del 12 dicembre 2014, che l'assegnazione dei lotti come richiesti, non darà luogo a compensazioni tra le due società, comportando, al momento della stipula della convenzione per la cessione delle aree in proprietà ai sensi del comma 13, art. 35, legge 865/71, una diversa distribuzione della ripartizione volumetrica rispetto alla volumetria assegnata alle stesse e più precisamente:

Determinazione 2342/2014 del 15/12/2014 AREA AMBIENTE E TERRITORIO : Pag. 4 di 6



COMUNE DI LATINA

alla Soc. CO.BA.ER srl una volumetria pari a mc. 16.700,00 in luogo di mc. 16.799,72;
alla Soc. L.I.E.S. srl una volumetria pari a mc. 11.300,00 in luogo di mc. 11.200,26.

Di stabilire che la presente Determinazione venga trasmessa alla Soc. CO.BA.ER. srl e alla Soc. L.I.E.S srl.

La presente determinazione non comporta impegno di spesa.

Di dare atto che la presente determinazione senza impegno è immediatamente esecutiva in quanto non necessita del Visto di regolarità contabile.

Latina, 15/12/2014



Allegato n.05 – D.D. n.492/2021 – Abbinamento operatori finanziari



COMUNE DI LATINA

**Politiche E Servizio Di Gestione E Assetto Del
Territorio**

DETERMINAZIONE

DETERMINAZIONE CON IMPEGNO DI SPESA - OGGETTO: ABBINAMENTI DEI PROGRAMMI COSTRUTTIVI, FRUENTI DEI CONTRIBUTI CONCESSI DALLA REGIONE LAZIO, DA ATTUARSI DA IMPRESE E COOPERATIVE EDILIZIE, SUI LOTTI INDIVIDUATI NEI PIANI DI ZONA APPROVATI. AGGIORNAMENTO DETERMINE DIRIGENZIALI NN. 1770/2020 E 1789/2020.

**RACCOLTA GENERALE PRESSO LA
SEGRETERIA GENERALE**

N° : 492 /2021 del : 09/04/2021



COMUNE DI LATINA

Il Dirigente Responsabile del Servizio

Premesso che

Con Decreto del sindaco n. 55 del 24.09.2020 la sottoscritto Arch. ^{***} ¹ sulla incaricata della Direzione del Servizio Politiche di Gestione e Assetto del Territorio;

con Deliberazione di Consiglio Comunale (DCC) n. 12 del 16.04.2020 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2020/2022 ai sensi dell'art. 170 del D.Lgs.vo n. 267/2000 c.s.m.i.;

con Deliberazione di Consiglio Comunale (DCC) n. 13 del 17.04.2020 è stato approvato il Bilancio di Previsione Finanziario 2019/2021 e relativi allegati;

con Deliberazione di Giunta Municipale (DGM) n. 92 del 21.05.2020, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) 2020/2022 ed il Piano della Performance, oltre che disposta l'assegnazione delle risorse ai competenti dirigenti.

con Deliberazione di Giunta Municipale n.13 del 31/01/2020 è stato approvato il Piano Triennale per la prevenzione della corruzione, per la trasparenza ed integrità 2020/2022.

L'Ente opera in esercizio provvisorio ai sensi dell'art.163 del T.U.E.L.

Con Deliberazioni della Giunta Regionale 18 aprile 2008 n. 254 e 255 sono state approvate le tabelle A) e B), e C) e D) allegate alle stesse, nelle quali sono state individuate le Imprese di Costruzione e le Cooperative Edilizie per l'ambito territoriale della Provincia di Latina ammesse a finanziamento regionale secondo un ordine di graduatoria da parte della Regione stessa;

con Determina Dirigenziale n. 1770/2020 del 20/10/2020 ad oggetto: *Ricognizione in merito all'abbinamento dei programmi costruttivi, fruitori dei contributi concessi dalla Regione Lazio, da attuarsi da imprese e cooperative edilizie, sui lotti individuati nei piani di zona approvati, sono stati confermati quegli abbinamenti previsti con Delibera di Giunta Municipale n.255/2015, come avvalorati dalla Sentenza Consiglio di Stato, Sezione quarta, n.3638/2017 del 13/07/2017 ed agli esiti di quanto disposto nelle Sentenze TAR Lazio nn.571/2017, 578/2017 e 579/2017 del 09/11/2017, per i quali le imprese /cooperative hanno espresso la disponibilità a realizzare il proprio programma costruttivo sui lotti abbinati alle stesse;*

con Determinazione Dirigenziale n.1789/2020 del 22/10/2020 sono stati individuati gli abbinamenti dei lotti risultanti disponibili dei piani di zona approvati, alle imprese e cooperative e relativi programmi costruttivi finanziati, per scorrimento delle graduatorie regionali, di cui alle DGRL n. 254 e 255 /2008, e la metodologia confermata, come di seguito riportato:

confermati, come di seguito operante					
Piano	di Zona	Lotto	Alloggi	Operatore Finanziato	Tabella

LA ROSA		P1/A	22		A
LA ROSA		P2/A	22		A
LA ROSA		P5/B2	7		B (Forze dell'ordine)
CASAL DEI PINI		L/5	12		B (Forze dell'ordine)
ZANI		A/2	12		C (cooperative)



COMUNE DI LATINA

Considerato

che gli abbinamenti sarebbero stati considerati definitivi, come indicato nel suddetto atto, solo dopo l'accettazione da ciascun operatore individuato.

che a seguito della trasmissione a ciascun operatore sopra in elenco della determinazione dirigenziale n.1789/2020 e della richiesta di accettazione, nonché a seguito di ulteriori accertamenti eseguiti si è delineata la seguente situazione:

- non è pervenuto alcun riscontro da parte dell'Impresa *** entro il termine indicato nelle note inviate prot.n.133633 del 02/12/2020 e prot. n.22496 del 19/02/2021;
- non è pervenuto alcun riscontro da parte dell' Impresa *** ne dal curatore fallimentare dell'azienda /*** entro il termine indicato nella nota inviata prot.n. 21456 del 17/02/2021;
- *** (rize dell'ordine), risulta radiata dall'Albo Nazionale delle cooperative edilizie in data 23/10/2009 di cui agli elenchi pubblicati sulla GU n.184 del 05.08.2011;

*** ha inviato la nota acquisita agli atti con prot.n.16759 del 08.02.2021, con la quale conferma la volontà alla realizzazione del programma costruttivo ma richiede la possibilità di abbinamento in lotti ricadenti nel PdZ La Rosa.

Preso atto, per quanto sopra esposto, che risultano decaduti per rinuncia degli operatori, e di conseguenza assegnabili, gli abbinamenti sui seguenti lotti :

- P1/A, P2/A e P5/B2 ricadenti nel PdZ "La Rosa"
- L/5 ricadente nel PdZ "Casal Dei Pini"

Preso atto altresì che tutti gli operatori hanno manifestato maggior interesse sul PdZ la Rosa, anche attraverso comunicazioni trasmesse all'amministrazione comunale, ritenendolo di maggior valore economico/strategico.

Ritenuto, per quanto sopra esposto:

- di confermare gli operatori abbinati sul PdZ La Rosa con DD 1770/2020, come di seguito elencati:

Piano di Zona	Lotto	Alloggi	Operatore Finanziato	Tab.
LA ROSA	P3/A	22	***	A
LA ROSA	P4/A	11		A
LA ROSA	P4/B	11		A
LA ROSA	P1/B	16		A
LA ROSA	P5/A1	7		A
LA ROSA	P2/B	16		A
LA ROSA	P5/A2	7		A
LA ROSA	P3/B	16		A
LA ROSA	P5/B1	7		A

- di provvedere allo scorrimento della graduatoria regionale degli operatori finanziati, di cui alle DGRL 254 e 255/2008, a partire dagli operatori abbinati sul PdZ Casal dei Pini, come disposti in DD 1770/2020, e fino



COMUNE DI LATINA

ad esaurimento delle graduatorie disponibili, nonché nel rispetto della distribuzione 80% e 20% individuata nelle relative tabelle, assegnando i rimanenti lotti ricadenti nei Piani di zona approvati;

- di tener conto nelle individuazioni previste, per quanto possibile, dell'abbinamento impresa /lotto per congruità tra la capienza realizzabile e il numero di alloggi finanziati, al fine dell'unitarietà dell'intervento;
- di aggiornare gli abbinamenti dei programmi costruttivi finanziati sui rimanenti lotti, come di seguito rappresentato:

Piano di Zona	Lotto	Alloggi	Operatore Finanziato	Tabella
LA ROSA	P1/A	22	***	A
LA ROSA	P2/A	22		A
LA ROSA	P5/B2	7		B
CASAL DEI PINI	L/1A	6		B
CASAL DEI PINI	L/2	12		C
CASAL DEI PINI	L/3	12		C
CASAL DEI PINI	L/4	12		C
CASAL DEI PINI	L/5	12		C
CASAL DEI PINI	L/1B	6		C
ZANI	A/1	12		C
ZANI	A/2A	6		C
ZANI	A/2B	6		C
ZANI	A/3	12		C

Ritenuta la propria competenza, ai sensi dell'art.50 del D.Lgs.267/2000 secondo cui il Sindaco nomina i Responsabili degli Uffici e Servizi, attribuisce e definisce gli incarichi dirigenziali secondo le modalità ed i criteri stabiliti dall'art.109 nonché dallo Statuto e dai regolamenti comunali, ed in esecuzione del Decreto di conferimento di incarico dirigenziale del Sindaco n.55 del 24/09/2020 all'Arch***

Visti:

il D.Lgs.vo n. 267/2000;
il D.Lgs.vo n. 165/2001;
il D.Lgs.vo n. 118/2011 e successive modificazioni;
il principio contabile finanziario applicato alla competenza finanziaria (allegato 4/2 del D.Lgs.vo 118/2011);
lo Statuto Comunale;
il regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
il regolamento comunale di contabilità;
il regolamento comunale dei contratti;
il regolamento comunale sui controlli interni;
gli atti d'Ufficio

Per quanto sopra premesso e considerato parte sostanziale ed integrante del determinato

DETERMINA



COMUNE DI LATINA

Di considerare decaduti gli abbinamenti provvisori previsti con DD 1789/2021 sui lotti: P1/A, P2/A e P5/B2 ricadenti nel PdZ "La Rosa" ed L/5 ricadente nel PdZ "Casal Dei Pini", a seguito del silenzio-rinuncia espresso dalle imprese assegnate.

Di ritenere confermati i rimanenti abbinamenti dei programmi costruttivi sul PdZ "La Rosa", come Determinati con DD.1770/2020, le cui imprese che hanno già manifestato la propria accettazione.

Di considerare decaduti gli abbinamenti previsti nella DD.1770/2020 riservatamente agli abbinamenti previsti per il PdZ "Casal dei Pini" e PdZ "Zani" che per le motivazioni esposte in premessa vengono aggiornati, come di seguito indicato.

Di delineare l'aggiornamento degli abbinamenti dei programmi costruttivi nei piani di zona approvati seguendo l'ordine delle graduatorie regionali, di cui alle DGRL nn. 254 e 255 /2008, ed alla metodologia ratificata.

Di stabilire pertanto il seguente quadro complessivo degli abbinamenti dei programmi costruttivi nei piani di zona approvati, che aggiorna quanto stabilito con le Determinazioni Dirigenziali nn. 1770/2020 e 1789/2020:

Piano di Zona	Lotto	Alloggi	Operatore Finanziato	Tab.
LA ROSA	P1/A	22	***	A
LA ROSA	P2/A	22		A
LA ROSA	P3/A	22		A
LA ROSA	P4/A	11		A
LA ROSA	P4/B	11		A
LA ROSA	P1/B	16		A
LA ROSA	P5/A1	7		A
LA ROSA	P2/B	16		A
LA ROSA	P5/A2	7		A
LA ROSA	P3/B	16		A
LA ROSA	P5/B1	7		A
LA ROSA	P5/B2	7		B
CASAL DEI PINI	L/1A	6		B
CASAL DEI PINI	L/2	12		C
CASAL DEI PINI	L/3	12		C
CASAL DEI PINI	L/4	12		C
CASAL DEI PINI	L/5	12		C
CASAL DEI PINI	L/1B	6		C
ZANI	A/1A	6		C
ZANI	A/2	12		C



COMUNE DI LATINA

ZANI	A/1B	6	***	D
ZANI	A/3	12		D

Di prevedere che i nuovi abbinamenti si riterranno definitivi solo dopo l'espressa accettazione da parte degli operatori individuati;

Di prendere atto che con gli abbinamenti di cui alla tabella complessiva sopra indicata le graduatorie regionali risultano interamente utilizzate e completate.

Di disporre, secondo quanto già assunto con gli atti precedenti citati, che:

ogni operatore finanziario dovrà costituirsi in Consorzio, ovvero aderire al Consorzio eventualmente già costituito, rappresentato da un soggetto unico che diventa l'interlocutore con il quale si rapporta l'Amministrazione comunale;

l'adesione al Consorzio costituirà titolo per l'assegnazione dell'area e della successiva richiesta di permesso di costruire;

la mancata adesione al Consorzio sarà considerata rinuncia dell'operatore a realizzare il programma finanziato sul lotto assegnato e pertanto collocato in coda alla graduatoria regionale.

Ogni operatore finanziario, preliminarmente all'assegnazione del lotto, dovrà corrispondere, ai sensi della vigente "Disciplina per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica", l'importo pari al 50% del corrispettivo dovuto per l'assegnazione dell'area in diritto di superficie;

Il rappresentante del Consorzio costituito stipulerà con il Comune di Latina apposita convenzione volta a regolamentare le modalità, i tempi e le garanzie per la progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, a scomputo dei relativi oneri, tenuto conto di quanto stabilito dal D.Lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii.;

Il rilascio di ciascun titolo abilitativo edilizio è subordinato alla avvenuta stipula della convenzione tra l'Amministrazione comunale ed il Consorzio dotato di rilevanza esterna e rappresentativo di tutti gli operatori; non potrà essere rilasciato il certificato di abitabilità per tutti gli edifici costruiti nel piano di zona se il piano non risulta completo di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste.

Di dare atto:

che il presente provvedimento non comporta ulteriori riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente e sarà sottoposto al controllo contabile da parte del Dirigente del Servizio Finanziario e Partecipate, mediante rilascio del parere di regolarità contabile e dell'eventuale visto attestante la copertura finanziaria da allegarsi al presente provvedimento come parte integrante e sostanziale, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs.vo n. 267/2000 e dal relativo regolamento comunale sui controlli interni, individuando a tal fine come Funzionario referente il Responsabile del procedimento;

che il presente provvedimento acquisirà immediata esecutività a decorrere dalla data di rilascio del parere e dell'eventuale visto di cui sopra da parte del Dirigente del Servizio Finanziario e Partecipate;

della insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale nei confronti del Dirigente del Servizio Politiche di gestione e assetto del territorio e responsabile del presente procedimento, ai sensi dell'art. 6Bis della legge n. 241/1990 e s.m.i. e per gli effetti dell'art. 1 comma 9 lett. e) della Legge n. 190/2012 e s.m.i.;

che successivamente alla pubblicazione sull'apposita sezione dell'albo pretorio comunale, saranno assolti gli eventuali obblighi di pubblicazione di cui al D.Lgs.vo n. 33/2013 e s.m.i..

che la presente Determinazione non comporta impegno di spesa.



COMUNE DI LATINA

Responsabile di procedimento: ***

Latina, 09/04/2021



Allegato n.06 – Nota prot. 10544 del 19/01/2024 – Determinazione Costi

		COMUNE DI LATINA Edilizia Residenziale Pubblica protocollo@pec.comune.latina.it	
		COMUNE DI LATINA *Riproduzione Cartacea Documento Elettronico* Protocollo N.0010544/2024 del 19/01/2024 *Classe: 9.4 EDILIZIA PUBBLICA Documento Principale	

Oggetto: Aggiornamento e revisione Regolamento per l'attuazione degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica e del costo di costruzione per la determinazione del prezzo massimo di prima cessione – Rif. Nota prot. n. 201539 del 07/12/2023.			
In relazione alla costituzione, con comunicazione prot. n. 201539 del 07/12/2023, del gruppo di lavoro interno chiamato a provvedere all'aggiornamento del Regolamento comunale denominato: <i>Disciplina comunale per gli interventi di Edilizia residenziale pubblica da attuare ai sensi dell'art.3 della L.247/74</i>, al fine di regolamentare adeguatamente l'attuazione dei Piani di zona, ai sensi della L.167/62, approvati in variante al PRG e denominati: "La Rosa", "Zani" e "Casal dei Pini", si relaziona quanto segue:			
Il Regolamento comunale ERP sopra citato, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.45 del 29/06/2000, è stato definito in un momento storico in cui il PEEP del Comune di Latina, approvato con D.M. Lavori Pubblici n° 349 del 29/07/1970 e recepito in modo integrale dal Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con D.M. Lavori Pubblici n° 6476 del 13/01/1972, risultava scaduto (il 28/07/1988, validità temporale 18 anni), insieme a tutti i relativi strumenti attuativi denominati Piani di Zona (PdZ) redatti ex Lege n° 167/1962, per cui l'amministrazione comunale, attraverso lo strumento regolamentare approvato, provvedeva alla localizzazione degli interventi ERP finanziati ai sensi dell'art.3 della L.247/74 utilizzando le modalità previste dall'art.51 della L.865/71.			
Dall'anno 2000 in poi si è provveduto, in sintesi, a definire un nuovo PEEP, attraverso le seguenti procedure e provvedimenti approvati:			
1			



COMUNE DI LATINA
Edilizia Residenziale Pubblica
protocollo@pec.comune.latina.it

- "Studio del fabbisogno abitativo alla luce delle prospettive economiche e demografiche del Comune di Latina", redatto dal Prc ***
acquisito agli atti con prot. n° 90482 del 30/09/2003;

- Atti di indirizzo: Delibere di Consiglio Comunale n° 152 del 16/12/2004 e n° 50 del 16/06/2005

- Bando per il reperimento di aree da destinare alla formazione del PEEP e criteri per l'individuazione, approvazione con DCC n° 30 del 21/03/2006 e successiva DCC n° 65 del 05/08/2008

Dai suddetti provvedimenti e relative attività svolte sono scaturiti i seguenti strumenti di pianificazione approvati:

- PEEP programma quadro, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 20 dell'11 aprile 2012

- Piani di zona, in variante al P.R.G.:

1) PdZ "La Rosa", zona città - margine quartiere R/6, (proponenti: Soc. Co.ba.er. srl e Soc. Lies s.r.l.), approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 44 del 29 luglio 2013.

2) PdZ "Zani", margine quartiere Q/2, (proponente: ***), approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 45 del 29 luglio 2013;

3) PdZ "Casal dei Pini", B.go Grappa, (proponente: sig *** ltri), approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 63 del 22 ottobre 2013.

Ad oggi è in corso l'attuazione dei suddetti Piani di zona approvati a seguito del bando pubblico sopra citato ed il regolamento vigente, come sottolineato nella nota prot.n.201539/2024, richiede una rivisitazione complessiva funzionale all'aggiornamento dell'apparato legislativo e normativo in materia, più consona allo stato attuale del mercato edilizio e costruttivo ed adeguato ai suddetti procedimenti amministrativi.

Per quanto sopra si sottopone, come prima fase di lavoro, la seguente proposta della modifica del regolamento in questione per le parti riguardanti le "Modalità di pagamento degli oneri relativi al diritto di superficie" (art.4B) e il "Prezzo massimo di prima cessione" (Art.4C), ritenuti prioritari per l'attuazione dei PDZ approvati, come evidenziati negli incontri con gli operatori economici, quali elementi di criticità ostativi all'attuazione dei piani.

- Allegato 1. Modalità di pagamento degli oneri relativi al diritto di superficie, modifiche all'art.4B



COMUNE DI LATINA
Edilizia Residenziale Pubblica
protocollo@pec.comune.latina.it

- Allegato 2. *Prezzo massimo di prima cessione* – Aggiornamenti, criteri per la determinazione, modifiche all'art.4C ed ai successivi atti.

Si conferma la necessità di definire un nuovo regolamento per la realizzazione degli interventi ERP funzionale all'attuazione dei Piani di zona approvati, ma anche agli eventuali piani di zona da approvare e per le aree da concedere in diritto di superficie per la realizzazione di interventi E.R.P. a seguito di indizione di nuovi bandi.

In attesa di riscontro si porgono distinti saluti

V





COMUNE DI LATINA
Edilizia Residenziale Pubblica
protocollo@pec.comune.latina.it

ALLEGATO N° 2

RELAZIONE INERENTE LA DETERMINAZIONE DEL PMPC

PREMESSA

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 45/2000 del 29/06/2000 l'Amministrazione Comunale ha approvato, tra le altre, la "Disciplina Comunale per interventi di ERP" nella quale venivano fissate le modalità per la determinazione del Prezzo Massimo di Prima Cessione (PMPC) per gli alloggi da destinare all'ERP.

In tale deliberazione il Costo di Costruzione, alla data del 30/11/1999, è stato così stabilito:

Fabbricati Residenziali Unifamiliari (Singoli, Abbinati e a schiera)	lire 1.507.000/MQ. S.C. pari ad euro 778,30/mq. S.C.
Fabbricati Residenziali Condominiali con due alloggi per piano	lire 1.391.000/MQ. S.C. pari ad euro 718,39/mq. S.C.
Fabbricati Residenziali Condominiali con più di due alloggi per piano	lire 1.270.000/MQ. S.C. pari ad euro 655,90/mq. S.C.

Con successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 647/2008 del 24/11/2008, veniva, dapprima aggiornato, alla data del 30 giugno 2008, il costo di costruzione in base agli indici ISTAT (+35,90%) determinando i seguenti costi:

Fabbricati Residenziali Unifamiliari (Singoli, Abbinati e a schiera)	euro 1.057,71/mq. S.C.
Fabbricati Residenziali Condominiali con due alloggi per piano	euro 976,29/mq. S.C.
Fabbricati Residenziali Condominiali con più di due alloggi per piano	euro 891,97/mq. S.C.

In detta deliberazione si prendeva altresì atto che, a seguito di intervenute leggi disciplinanti il settore edilizio con l'obiettivo di introdurre miglioramenti sia in campo progettuale che realizzativo, tale costo veniva ulteriormente incrementato delle seguenti percentuali:

- normativa sismica	incremento pari al 7%
- oneri per la sicurezza	incremento pari al 3%
- installazione ascensori	incremento pari 0,4%
- requisiti acustici	incremento pari al 3%
- legge regionale n. 6/2008 (Disposizioni in materia di architettura sostenibile e bioedilizia)	incremento pari al 10%
- D.Lgs n° 311/2006 – Progettazione Impianti	incremento pari al 6%



COMUNE DI LATINA
Edilizia Residenziale Pubblica
protocollo@pec.comune.latina.it

- Polizza postuma decennale incremento apri al 4%
per un totale complessivo pari al 33,40%.

Il Costo di costruzione, aggiornato alla data di giugno 2008, raggruppando le tipologie ritenute assimilabili, è divenuto il seguente:

Fabbricati Residenziali Unifamiliari euro 1.410,98/mq. S.C.
(Singoli, Abbinati e a schiera)
Altri Fabbricati euro 1.302,37/mq. S.C.

Venivano previste, inoltre, le seguenti maggiorazioni al Costo di Costruzione:

Fondazioni particolarmente onerose dovute alle caratteristiche geofisiche del terreno maggiorazione 4%

Maggiorazione per tipologie di alloggi particolarmente onerose dovute alle dimensioni:
per alloggi di sup. utile non superiore a mq. 55 maggiorazione 3%
per alloggi di sup. utile compresa tra mq. 55 e mq. 75 maggiorazione 2%

Miglioramento del confort igrometrico maggiorazione 2%

Per utilizzo materiali da costruzione ecocompatibili, prodotti con basso bilancio energetico ambientale maggiorazione 3%

Le maggiorazioni del C.C. relative alle eventuali fondazioni onerose (maggiorazione 4%), del miglioramento del confort igrometrico (magg. 2%) e per l'utilizzo di materiali ecocompatibili (magg. 3%), devono essere attestati, secondo le vigenti modalità di legge, attraverso apposite certificazioni.

AGGIORNAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE

La variazione dell'indice Istat, relativo al Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale, intervenuto tra il periodo Giugno 2008 e Ottobre 2023 (ultimo dato Istat disponibile del C.C.) è pari al 31,27%.

Tale incremento determina il seguente C.C. (aggiornato ad ottobre 2023):

Fabbricati Residenziali Unifamiliari euro 1.410,98/mq. S.C + 31,27% = **euro 1.852,19**
(Singoli, Abbinati e a schiera)

Altri Fabbricati euro 1.302,37/mq. S.C. + 31,27% = **euro 1.709,62**

Le eventuali maggiorazioni previste al Costo di Costruzione vengono riconfermate nell'attuale proposta e precisamente:



COMUNE DI LATINA
Edilizia Residenziale Pubblica
protocollo@pec.comune.latina.it

**Fondazioni particolarmente onerose dovute
alle caratteristiche geofisiche del terreno**

maggiorazione 4%

**Maggiorazione per tipologie di alloggi
particolarmente onerose dovute alle dimensioni:**

per alloggi di sup. utile non superiore a mq. 55

maggiorazione 3%

per alloggi di sup. utile compresa tra mq. 55 e mq. 75

maggiorazione 2%

Miglioramento del confort igrometrico

maggiorazione 2%

**Per utilizzo materiali da costruzione ecocompatibili, prodotti
con basso bilancio energetico ambientale**

maggiorazione 3%

Le maggiorazioni del Costo di Costruzione, relative alle eventuali fondazioni onerose (maggiorazione 4%), del miglioramento del confort igrometrico (magg. 2%) e per l'utilizzo di materiali ecocompatibili (magg. 3%), devono essere attestati, secondo le vigenti modalità di legge, attraverso apposite certificazioni.

PREZZO MASSIMO DI PRIMA CESSIONE ALLOGGI ERP

Il Prezzo Massimo di Prima Cessione (PMPC) è determinato dalle seguenti voci:

PMPC = CC + Magg + OCC

dove:

CC : Costo di Costruzione come sopra determinato

Magg: Eventuali maggiorazioni previste al Costo di Costruzione

OCC: Costo area e oneri di urbanizzazione

A) DETERMINAZIONE COSTO AREA AL METRO CUBO

Le aree ricomprese nei piani di zona approvati e quelli in itinere sono state reperite a seguito di apposito "Bando Pubblico" che prevedeva, a seguito della cessione di un'area, il riconoscimento di una volumetria pari al 28% di quella prevista dal piano stesso, da destinarsi all'Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata da concedere in proprietà ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 e succ. mod. ed integr.

Il restante 72% della volumetria prevista rimane in capo all'A.C. per essere concessa in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71, per la realizzazione di alloggi ERP agevolati convenzionati e sovvenzionati.

Allo stato risultano approvati i seguenti Piani di zona, così denominati:

PdZ La Rosa (margine R/6) per una volumetria complessiva di mc. 101.726 così ripartita:



COMUNE DI LATINA
Edilizia Residenziale Pubblica
protocollo@pec.comune.latina.it

Edilizia Residenziale Pubblica da concedere in diritto di proprietà: mc. 28.000.
Edilizia Residenziale Pubblica da concedere in diritto di superficie : mc. 73.726

Pdz Casal dei Pini (Borgo Grappa) per una volumetria complessiva di mc. 30.000 così ripartita:
Edilizia Residenziale Pubblica da concedere in diritto di proprietà: mc. 8.400
Edilizia Residenziale Pubblica da concedere in diritto di superficie : mc. 21.600

Pdz Zani (margine Q/2) per una volumetria complessiva di mc. 26.155,45 così ripartita:
Edilizia Residenziale Pubblica da concedere in diritto di proprietà: mc. 12.901.
Edilizia Residenziale Pubblica da concedere in diritto di superficie : mc. 13.254,45 + mc. 19.919,55 a disposizione dell'A.C. da pianificare su altra area

Con delibera di C.C. n. 41/2023 del 28/11/2023 sono stati determinati i corrispettivi per la concessione in diritto di superficie delle aree destinate all'ERP come di seguito riportati:

Pdz La Rosa: euro 2.626.312,50
Pdz Zani: euro 1.178.623,27
Pdz Casal dei Pini: euro 706.978,13

Il corrispettivo del costo complessivo dell'area relativo ad ogni piano di zona è stato determinato in ragione del valore della volumetria spettante all'Edilizia residenziale da concedere in proprietà pari al 28%.

Atteso che il costo di cessione in proprietà delle aree, come prescritto dal comma 12 dell'art. 35 della legge 865/71, deve corrispondere alle seguenti condizioni:

- a) i corrispettivi della concessione in superficie ed i prezzi delle aree cedute in proprietà nel loro insieme devono assicurare la copertura delle spese sostenute dal comune per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 167/62;
- b) i corrispettivi della concessione in superficie non possono essere superiori al 60% dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume.

Che pertanto, l'espressione di carattere generale che consente di determinare nel rispetto dei requisiti precedentemente citati il costo di cessione delle aree in proprietà dei piani di zona è la seguente:

$$X = \frac{\text{Costo area}}{0,6 (\text{mc. ERP diritto di superficie}) + \text{mc. ERP proprietà}}$$

X = Costo area edilizia residenziale da cedere in proprietà espresso in termini di cubatura

Il costo delle aree da concedersi in diritto di superficie viene ricavato dalla differenza del valore complessivo dell'area e quanto determinato per l'area da cedere in proprietà.



COMUNE DI LATINA
Edilizia Residenziale Pubblica
protocollo@pec.comune.latina.it

In applicazione di quanto sopra citato, vengono di seguito determinati, per ogni piano di zona approvato, i seguenti costi delle aree espressi al metro cubo:

Piano di Zona La Rosa

Costo area edilizia residenziale pubblica in diritto di superficie : **euro/mc. 21,81**

Costo area edilizia residenziale pubblica in proprietà : **euro/mc. 36,36**

Piano di Zona Casal dei Pini

Costo area edilizia residenziale pubblica in diritto di superficie : **euro/mc. 19,86**

Costo area edilizia residenziale pubblica in proprietà : **euro/mc. 33,10**

Piano di Zona Zani

Costo area edilizia residenziale pubblica in diritto di superficie : **euro/mc. 21,56**

Costo area edilizia residenziale pubblica in proprietà : **euro/mc. 35,93**

B) DETERMINAZIONE COSTO ONERI DI URBANIZZAZIONE AL METRO CUBO

I costi provvisori per la realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria risultano, allo stato, i seguenti:

Piano di Zona La Rosa: euro 5.297.509,29

Piano di Zona Casal dei Pini: euro 1.980.722,87

Per quanto riguarda il Piano di Zona Zani l'importo non è ancora disponibile in quanto il relativo progetto delle OOUU non risulta essere stato presentato.

Il criterio generale per la determinazione del costo unitario al metro cubo tiene conto di due parametri:

- parametro relativo alla percentuale di volumetria prevista nel piano così distinta:

72% volumetria per ERP diritto di superficie

28% volumetria per ERP diritto proprietà

- parametro relativo alla percentuale di superficie occupata dai lotti fondiari suddivisa in :

ERP diritto di superficie

ERP diritto proprietà.

La media della somma delle percentuali di cui sopra determinerà la definitiva percentuale da applicarsi sull'importo complessivo delle opere di urbanizzazione come approvate.

Viene applicato tale criterio in quanto, nella maggior parte dei casi, la superficie occupata dai lotti fondiari degli interventi previsti per l'ERP da concedere in diritto di proprietà, risulta maggiore rispetto a quella dei lotti fondiari relativa agli interventi costruttivi da realizzarsi in diritto di superficie, benché la volumetria assegnata per la realizzazione di detti interventi sia pari al 28% contro il 72% del diritto di superficie.

Dall'applicazione di tale criterio si desumono i seguenti dati:



COMUNE DI LATINA
Edilizia Residenziale Pubblica
protocollo@pec.comune.latina.it

Piano di Zona La Rosa

	%Vol. prevista	%Sup. Fond. Occupata	% da applicare
ERP dir. Superficie	72%	45,51 %	58,755%
ERP dir. Proprietà	28%	54,49%	41,245%

Piano di Zona Casal dei Pini

	%Vol. prevista	%Sup. Fond. Occupata	% da applicare
ERP dir. Superficie	72%	55,27%	63,64%
ERP dir. Proprietà	28%	44,73%	36,36%

Costi unitari al metro cubo opere di urbanizzazione

PdZ La Rosa

interventi ERP diritto di superficie euro/mc. **42,22** (importo complessivo euro 3.112.551,58)

interventi ERP diritto di proprietà euro/mc. **78,03** (importo complessivo euro 2.184.957,71)

PdZ Casal dei Pini

interventi ERP diritto di superficie euro/mc. **58,36** (importo complessivo euro 1.260.532,04)

interventi ERP diritto di proprietà euro/mc. **85,74** (importo complessivo euro 720.190,83)



COMUNE DI LATINA
Edilizia Residenziale Pubblica
protocollo@pec.comune.latina.it

SIMULAZIONE COSTO ALLOGGIO PIANO DI ZONA LA ROSA

Superficie complessiva = SU + 0,60 (Snr + sup. parcheggi + spazi di manovra)

Alloggio Superficie complessiva mq. 140,00 pari a circa mc. 350,00

ALLOGGIO DIRITTO DI SUPERFICIE

Lotto intervento P1/A mc. 7700

Costo area euro/mc. 21,81

Oneri Urbanizzazione euro/mc. 42,22

Costo area :

mc. 350,00 x €/mc. 21,81 = € 7.633,50

Oneri urbanizzazione

mc. 350,00 x €/mc. 42,22 = € 14.777,00

Area + OOUU = € 22.410,50

Costo di costruzione €/mq. S.C 1.709,62

€/mq. s.c. 1.709,62 x mq. 140,00 = € 239.346,80

PMPC = € 239.346,80 + 22.410,50 = € 261.757,30

corrispondenti a circa €/mq. 1.870,00

ALLOGGIO DIRITTO PROPRIETA'

Lotto intervento virtuale mc. 7700

Costo area euro/mc. 36,36

Oneri Urbanizzazione euro/mc. 78,03

Costo area:

mc. 350,00 x €/mc. 36,36 = € 12.726,00

Oneri urbanizzazione

mc. 350,00 x €/mc. 78,03 = € 27.310,50

Area + OOUU = € 40.036,50

Costo di costruzione €/mq. S.C 1.709,62

€/mq. s.c. 1.709,62 x mq. 140,00 = € 239.346,80

PMPC = € 239.346,80 + 40.036,50 = € 279.383,30

corrispondenti a circa €/mq. 1.995,00

Simulazione costo alloggio Lotto B2-1A

Bifamiliare mc. 675/2 = mc. 337,50

Costo area euro/mc. 36,36

Oneri Urbanizzazione euro/mc. 78,03

Costo area:

mc. 337,50 x €/mc. 36,36 = € 12.271,50

Oneri urbanizzazione

mc. 337,50 x €/mc. 78,03 = € 26.335,12

Area + OOUU = € 38.606,62

Costo di costruzione €/mq. S.C 1.852,19

€/mq. s.c. 1.852,19 x mq. 140,00 = € 259.306,60

PMPC = € 259.306,60 + 38.606,62 = € 297.913,22

corrispondenti a circa €/mq. 2.128,00



COMUNE DI LATINA
Edilizia Residenziale Pubblica
protocollo@pec.comune.latina.it

SIMULAZIONE COSTO ALLOGGIO PIANO DI ZONA CASAL DEI PINI

Superficie complessiva = SU + 0,60 (Snr + sup. parcheggi + spazi di manovra)

Alloggio Superficie complessiva mq. 140,00 pari a circa mc. 350,00

ALLOGGIO DIRITTO DI SUPERFICIE

Lotto intervento 1 mc. 3.456

Costo area euro/mc. 19,86

Oneri Urbanizzazione euro/mc. 58,36

Costo area :

mc. 350,00 x €/mc. 19,86 = € 6.951,00

Oneri urbanizzazione

mc. 350,00 x €/mc. 58,36 = € 20.426,00

Area + OOUU = € 27.377,00

Costo di costruzione €/mq. S.C 1.709,62

€/mq. s.c. 1.709,62 x mq. 140,00 = € 239.346,80

PMPC = € 239.346,80 + 27.377,00 = € 266.723,80

corrispondenti a circa €/mq. 1.905,00

ALLOGGIO DIRITTO PROPRIETA'

Lotto intervento virtuale mc. 3.456

Costo area euro/mc. 33,10

Oneri Urbanizzazione euro/mc. 85,74

Costo area:

mc. 350,00 x €/mc. 33,10 = € 11.585,00

Oneri urbanizzazione

mc. 350,00 x €/mc. 85,74 = € 30.009,00

Area + OOUU = € 41.594,00

Costo di costruzione €/mq. S.C 1.709,62

€/mq. s.c. 1.709,62 x mq. 140,00 = € 239.346,80

PMPC = € 239.346,80 + 41.594,00 = € 280.940,80

corrispondenti a circa €/mq. 2.006,72

Simulazione costo alloggio Lotto 11/C mc. 280
corrispondenti a circa mq. S.C. 130,00

Costo area euro/mc. 33,10

Oneri Urbanizzazione euro/mc. 85,74

Costo area:

mc. 280,00 x €/mc. 33,10 = € 9.268,00

Oneri urbanizzazione

mc. 3280,00 x €/mc. 85,74 = € 24.007,20

Area + OOUU = € 33.275,20

Costo di costruzione €/mq. S.C 1.852,19

€/mq. s.c. 1.852,19 x mq. 130,00 = € 240.784,70

PMPC = € 240.784,70 + 33.275,20 = € 274.059,90

corrispondenti a circa €/mq. 2.108,00



COMUNE DI LATINA
Edilizia Residenziale Pubblica
protocollo@pec.comune.latina.it

PREZZI DI MERCATO LIBERA CONTRATTAZIONE

STATO CONSERVATIVO OTTIMO

ZONA ADIACENTE PDZ LA ROSA (QUARTIERE R/6)

VALUTAZIONE OMI ANNO 2023 SEMESTRE I

Abitazioni civili: euro/mq sup. lorda 2.100,00

Ville e villini: euro/mq sup. lorda 2.450,00

Simulazione costo appartamento

Appartamento superficie utile mq. 95,00 – superficie lorda circa	mq. 114,00
Balconi mq. 20,00 – coefficiente ragguaglio 0,25 =	mq. 5,00
box auto superficie lorda mq. 21,60 – coeff. 0,60	mq. 12,96
cantina superficie lorda mq. 7,20 – coeff. 0,50	mq. 3,60
sommano	mq. 135,60

Appartamento sup. convenzionale mq. 135,60 x €/mq. 2.100,00 = circa € 284.700,00

ERP diritto superficie	ERP diritto proprietà	libero marcato
€ 262.000,00	€ 279.000,00	€ 284.700,00
(€/mq. 1.870,00)	(€/mq. 1.995,00)	(€/mq. 2.100,00)

Simulazione costo villino

Villino superficie utile mq. 95,00 – superficie lorda circa	mq. 114,00
Balconi mq. 20,00 – coefficiente ragguaglio 0,25 =	mq. 5,00
box auto superficie lorda mq. 21,60 – coeff. 0,60	mq. 12,96
cantina superficie lorda mq. 7,20 – coeff. 0,50	mq. 3,60
sommano	mq. 135,60

Villino sup. convenzionale mq. 135,60 x €/mq. 2.450,00 = circa € 332.000,00

ERP diritto superficie	ERP diritto proprietà	libero marcato
Tipologia non prevista	€ 298.000,00	€ 332.000,00
	(€/mq. 2.128,00)	(€/mq. 2.450,00)