



COMUNE di SABAUDIA
Provincia di Latina

SETTORE Urbanistica Edilizia Privata - Residenziale
Pubblica - Condono Edilizio - Antiabusivismo
Servizio Edilizia Privata
Piazza del Comune n° 1 - 04016 Sabaudia (LT)
Tel. 0773 514.219 - Fax 0773 514.311



Via Carlo Alberto, 194 - 04018 SABAUDIA (LT)
Telefono 0773512240 - Telefax 0773512241
E-mail: ufficio_tecnico@comunesabaudia.it

Ente vigilato dal



Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare
DIPARTIMENTO PER L'ASSETTO DEI VALORI AMBIENTALI DEL TERRITORIO
DIREZIONE PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

-CONFERENZA-

(ai sensi dell'art. 5 e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i.)
Verbale Tavolo Tecnico Comune di Sabaudia-Ente PNC N.02 del 07/04/2017

Premesso che con nota prot. 5501 del 27.02.2017, è stata convocata per il 02.03.2017 alle ore 10,00 la riunione del Tavolo Tecnico Comune di Sabaudia - Ente PNC, ai sensi dell'accordo sottoscritto in data 10/04/2014, per l'esame congiunto delle richieste edilizie il cui intervento ricade sull'area di interesse del PNC;

Che In data **07/04/2017** presso la sede dell' Ente PNC, si è riunita la commissione del tavolo tecnico per la conclusione dei lavori, così composta:

Per il Comune di Sabaudia:

Arch. Claudio Leone n.q. Di Capo Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio ;
Geom. Riccardo Pedini n.q. RUP della Conferenza (sezione edilizia privata);
Geom. Giovanni RIZZO n.q. RUP della sezione Antiabusivismo e Condono Edilizio;

Per l'Ente PNC:

Dott. Paolo CASSOLA n.q. di Direttore dell'Ente PNC (giusto DM n.232 del 30/10/2015) coadiuvato nell'istruttoria tecnica dal
Geom. Dario TAROZZI n.q. Responsabile dell'U.T. Ente PNC

Per esaminare congiuntamente, in attuazione dell'accordo sottoscritto in data 10.4.2014 la pratica di cui alla nota prot.n. 0024634 del 15.09.2011, e la conclusione dei lavori della conferenza dei servizi decisoria in forma simultanea (artt. 14- comma 2 e seguenti L. 241/1990 e s.m.i.) - Ottemperanza Sentenza TAR Lazio sez. Latina n° 861/2015; Determinazione di conclusione della Conferenza di servizi decisoria ex art. 14, c.2, legge n. 241/1990 - Forma simultanea in modalità sincrona - Preavviso di diniego ex art. 10-bis, legge n. 241/1990. Osservazioni ex art.10 bis L. 241/1990 da parte degli interessati, con trasmissione di elaborati integrativi di cui alle note prot. 1083 del 12.01.2017 e 1177 del 13.01.2017;

preventivamente istruite dai geom. Riccardo Pedini/Giovanni RIZZO e geom. Dario TAROZZI/Ester DEL BOVE:



COMUNE di SABAUDIA
Provincia di Latina

SETTORE Urbanistica Edilizia Privata - Residenziale
Pubblica - Condono Edilizio - Antiabusivismo
Servizio Edilizia Privata
Piazza del Comune n° 1 – 04016 Sabaudia (LT)
Tel. 0773 514.219 – Fax 0773 514.311



Via Carlo Alberto, 104 – 04013 SABAUDIA (LT)
Telefono 0773512240 – Telefax 0773512241
E-mail: uffici.technico@sabaudia.com

Ente siglato dal



Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare
DIPARTIMENTO PER L'ASSETTO DEI VALORI AMBIENTALI DEL TERRITORIO
DIREZIONE PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

N. D'Ordine 01.

- - **Richiedente:** Sig.re Anna Maria Bellucci e Candida Bellucci;
- - **Oggetto:** Istanza di Permesso di Costruire, assunta agli atti del protocollo in data 15.09.2011 prot. n. 0024634, presentata (ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001e s.m.i.) per la realizzazione di una palazzina residenziale previa demolizione del fabbricato esistente, in Sabaudia;

Oggetto Sentenza TAR Lazio sez. Latina n° 861/2015;. Determinazione di conclusione della Conferenza di servizi decisoria ex art. 14, c.2, legge n. 241/1990 – Forma simultanea in modalità sincrona – Preavviso di diniego ex art. 10-bis, legge n. 241/1990. Osservazioni ex art.10 bis L. 241/1990 da parte degli interessati, con trasmissione di elaborati integrativi di cui alle note prot. 1083 del 12.01.2017 e 1177 del 13.01.2017;

- - **Estremi Autorizzativi :** L'edificio residenziale preesistente risulta interessato, come da dichiarazione in atti, da abitabilità del 24.03.1961 e da autorizzazione della Soprintendenza del 13.09.1956 n.6414 e, per le successive modifiche, da istanza di condono L.47/85 pratica prot.n.16725 del 25.09.1986 e determinazione di accoglimento Ufficio Condono prot.n.29387 del 26.11.2013
- - **Ubicazione :** via E. Filiberto Duca D'Aosta angolo via Verbania;
- - **Dati Catastali :** foglio n. 109, particelle n. 145, 83;
- **PARERE:**

Premesso che in data 15.09.2011 è stato acquisito al protocollo n. 24634 l'istanza di permesso a costruire delle Sig.re Anna Maria Bellucci e Candida Bellucci, per la realizzazione di un fabbricato plurifamiliare previa demolizione del fabbricato esistente, su area sita fra Via Verbania e Via E. Filiberto Duca D'Aosta, alla quale il Settore competente con provvedimento n. 1 del 5 febbraio 2013 prot. 3054, a seguito dell'istruttoria ha espresso il diniego;

Preso atto, che a seguito del ricorso presentato dalle interessate, avverso il provvedimento di diniego del Comune, il TAR Lazio con Sentenza n. 861/2015 REG.PROV.COLL, accoglieva il ricorso e quindi annullava il provvedimento comunale, ordinando l'esecuzione della Sentenza da parte dell'Autorità Amministrativa;

Dalle considerazioni di diritto della sopracitata sentenza TAR n.861/2015 si rileva:

- rubricato " ...omissis ... Ritenuta la sussistenza degli estremi per pronunciare sentenza cd. semplificata, ai sensi dell'art. 74 c.p.a., attesa la manifesta fondatezza del primo motivo di ricorso, nella parte in cui reca le doglianze di violazione dell'art. 10-bis della l. n. 241/1990 e di errore sul



COMUNE di SABAUDIA
Provincia di Latina

SETTORE Urbanistica Edilizia Privata - Residenziale
Pubblica - Condono Edilizio - Antiabusivismo
Servizio Edilizia Privata
Piazza del Comune n° 1 - 04016 Sabaudia (LT)
Tel. 0773 514.219 - Fax 0773 514.311



Via Carlo Alberto, 104 - 04015 SABAUDIA (LT)
Telefono 077312240 - Telefax 077351241
E-mail: uffici.ambiente@comunesab.it

Emblema del



Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare
DIPARTIMENTO PER L'ASSETTO DEI VALORI AMBIENTALI DEL TERRITORIO
DIREZIONE PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

presupposto, nonché quella di difetto di motivazione del provvedimento impugnato;" , in quanto dopo i 10 giorni dal preavviso di diniego prot. 33323 del 2.12.2011, ma prima dell'adozione del provvedimento di diniego prot. 3054 del 05.02.2013, sono pervenute in data 07.02.2012 dai tecnici incaricati dalle Sigg.re Bellucci le osservazioni;

- rubricato "omissis Ritenuto, per conseguenza, di dover annullare il diniego impugnato, ai fini dell'espletamento della fase procedurale (esame delle osservazioni presentate dalle ricorrenti) illegittimamente omessa dal Comune, propedeutica all'adozione di una nuova determinazione - da motivare congruamente - sull'istanza di permesso di costruire; "

Preso atto che tali osservazioni seppur pervenute al protocollo n. 3445 del 09.02.2012, non erano presenti, agli atti del fascicolo edilizio relativo all'istanza di permesso di costruire del 15.09.2011 protocollo n. 24634, presentata dalle Sig.re Anna Maria Bellucci e Candida Bellucci;

Ritenuto necessario, procedere ad una valutazione contestuale delle motivazioni addotte dalla sopracitata sentenza e quindi alla definizione dei pareri da parte degli Enti competenti ai vincoli insistenti sull'area, prodromici all'esecuzione della sentenza in questione;

L'Ufficio competente con nota del 10.11.2016 prot. 30387, convocava la Conferenza di Servizi , per il giorno Giovedì 24.11.2016 alle ore 9,00, presso gli Uffici dello scrivente Settore posti presso la sede comunale, sita in piazza del comune n. 1, per l'esame della Sentenza TAR n. 861/2015 REG.PROV.COLL., per l'esame della istanza di permesso di costruire del 15.09.2011 protocollo n. 24634 e del conseguente diniego oggetto della Sentenza TAR n. 81/2015 REG.PROV.COLL.;

Alla conferenza venivano invitati gli Enti competenti ad esprimere il parere, nonché i diretti interessati assistiti da tecnici professionisti incaricati;

Successivamente con nota del 24.11.2016 prot. 31805, veniva convocata la seconda riunione della conferenza dei servizi per il 30.11.2016, la quale una volta constatata l'assenza e la presenza degli invitati a partecipare, verificava la legittimazione dei soggetti partecipanti e la regolarità delle convocazioni e quindi procedeva alla nomina del presidente della riunione e del segretario verbalizzante;

Regolarmente convocata ed insediata la C.d.S. procedeva con la fase partecipativa dei diretti interessati che hanno avuto modo di illustrare ampiamente le proprie ragioni, in base alle quali hanno presentato l'osservazione prot. 3445 del 09.02.2012, ai fini del superamento delle motivazioni rese nell'avvio del procedimento di diniego prot. 33323 del 02.12.2011, del progetto presentato in data 15.09.2011 ed acquisito al protocollo n.24634;



COMUNE di SABAUDIA
Provincia di Latina

SETTORE Urbanistica Edilizia Privata - Residenziale
Pubblica - Condono Edilizio - Antiabusivismo
Servizio Edilizia Privata
Piazza del Comune n° 1 - 04016 Sabaudia (LT)
Tel. 0773 514.219 - Fax 0773 514.311



Via Carlo Alberto, 104 - 04015 SABAUDIA (LT)
Telefono 0773512240 - Telefax 0773512241
E-mail: info.parcocirceo@comune.sabaudia.la.it

Ente vigilato da



Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare

DIPARTIMENTO PER L'ASSETTO DEI VALORI AMBIENTALI DEL TERRITORIO
DIREZIONE PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

La Conferenza dei Servizi, terminata l'auditing dei privati, proseguiva con la sola partecipazione degli Enti competenti ad esprimere il proprio parere e prendeva atto dei seguenti pareri e atti pervenuti:

- *Parere della Regione Lazio - Direzione Regionale Territorio - Urbanistica - Mobilità - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province LT, FR, RI, VT, acquisita al protocollo n. 31931 del 25.11.2016 (Allegato "A");*
- *Parere dell'Ente Parco Nazionale del Circeo acquisito al prot. n. 32471 del 29.11.2016 (Allegato "B");*
- *Parere del Settore Pianificazione Urbanistica acquisito al prot. n. 31672 del 23.11.2016 (Allegato "C");*

Esaminate e valutate le osservazioni presentate dai tecnici incaricati dalle Sigg.re Bellucci pervenute in data 07.02.2012 ed acquisite al protocollo n. 3445 del 09.02.2012, nonché valutate le osservazioni e delucidazioni prodotte durante la fase di partecipazione dei privati, la conferenza controdeduceva come di seguito:

".....omissis"

In data 25.11.2016 è stato acquisito al protocollo n. 31931 il **Parere della Regione Lazio - Direzione Regionale Territorio - Urbanistica - Mobilità - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province LT, FR, RI, VT**, con il quale rappresenta:

- che non trattandosi di variante al P.R.G., nessun parere deve essere espresso;
- che ravvede la necessità di informare e chiarire che qualora l'intervento edilizio non comporti variante urbanistica e dal contempo l'area in oggetto sia sottoposta a vincolo paesaggistico (art. 146 del D.Lgs 42/2004) di cui al P.T.P. approvato ed al P.T.P.R. adottato l'Amministrazione Comunale dovrà verificare la compatibilità dell'intervento proposto, sotto il profilo paesaggistico.

Come riportato nel **parere del Settore Pianificazione Territoriale ed Urbanistica Partecipata** del 23.11.2016 prot. 31672, si rileva:

che l'intervento oggetto di richiesta di Permesso di Costruire riguarda la realizzazione di un fabbricato a destinazione residenziale, previa demolizione di un preesistente edificio, articolato su due livelli fuori terra con piano interrato destinato a rimessa auto e cantine, per un totale di n°16 appartamenti. La volumetria prevista è pari a mc. 2298.

Il lotto interessato dall'intervento ha una superficie complessiva di mq. 3084, è ubicato in via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta, angolo via Verbania, ed è distinto in catasto al foglio n°109 mappali 83 e 145.

Destinazione Urbanistica: esaminati gli atti d'Ufficio con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche e degli strumenti sovraordinati, si rileva che il P.R.G. approvato con D.G.R.L. n°3729 del 02/08/1977, secondo gli elaborati di cui alla D.C.C. n°171 del 21/11/1989 "*Adeguamento elaborati P.R.G. alle osservazioni accolte - presa d'atto*", ha destinato l'area come segue:

- Mappale 145 (mq. 630): Zona "Residenziale 1/B" (art. 10 NTA);



COMUNE di SABAUDIA
Provincia di Latina

SETTORE Urbanistica Edilizia Privata - Residenziale
Pubblica - Condotto Edilizio - Antiabusivismo
Servizio Edilizia Privata
Piazza del Comune n° 1 - 04016 Sabaudia (LT)
Tel. 0773 514.219 - Fax 0773 514.311



Via Carlo Alberto, 104 - 04018 SABAUDIA (LT)
Telefono 0773512240 - Telefax 0773512241
E-mail: info@comune.sabaudia.la.it

Ente vigilato dal



Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare
DIPARTIMENTO PER L'ASSETTO DEI VALORI AMBIENTALI DEL TERRITORIO
DIREZIONE PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

- Mappale 83 (mq. 2454): parte Zona "Attrezzature Collettive"- Consorzio Agrario (art. 14 NTA) e parte Zona "Residenziale 1/B" (art. 10 NTA);

Si riporta la normativa in esame:

Art. 10 - ZONA RESIDENZIALE 1b

In detta zona le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- costruzioni isolate
- altezza massima degli edifici ml. 7,00
- numero massimo dei piani 2, compreso il piano terra o piano rialzato
- distacchi minimi dai confini non inferiore alla altezza del fabbricato
- distacchi dalle strade non inferiore a ml. 5,00
- distacchi tra i fabbricati non inferiori alla somma delle altezze dei fabbricati
- indice di fabbricabilità fondiario non superiore a mc/mq 1,50

L'attuazione di queste zone avverrà attraverso piani particolareggiati e piani planovolumetrici convenzionati.

Art. 14 - ZONA ATTREZZATURE COLLETTIVE

Detta zona è destinata alla costruzione di:

- impianti per l'istruzione
- centri di quartieri (dove possono trovare sede: edifici per attività commerciali, culturali, religiose, ricreative, ricettive, servizi di interesse cittadino, ristoranti, bar, ecc.)
- impianti sanitari
- uffici pubblici e privati
- sedi di Enti
- banche
- grandi magazzini
- cimiteri
- attrezzature militari.

L'indice di fabbricabilità fondiario non deve superare mc/mq 1,20, ad eccezione delle attrezzature collettive previste in località Baia d'Argento, dove l'indice di fabbricabilità non deve superare mc/mq 0,40; l'altezza massima dei fabbricati non deve superare i ml 7,00.

Qualora le zone per attrezzature collettive non risultino comprese nei comprensori di cui al precedente art. 5 bis, la loro attuazione avverrà attraverso piani particolareggiati o soluzioni planovolumetriche consorziali convenzionate.

L'area in esame risulta inoltre assoggettata alle disposizioni della Deliberazione del Consiglio Comunale n° 30 del 30/12/1998 - *Determinazioni in merito alle aree ricadenti nel Centro Storico di Sabaudia*, approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n° 893 del 24/09/2004 (S.O. n°3 del BURL n°30 del 30/10/2004), ed alle relative norme di salvaguardia (vedere allegato).



COMUNE di SABAUDIA
Provincia di Latina

SETTORE Urbanistica Edilizia Privata - Residenziale
Pubblica - Condono Edilizio - Antiabusivismo
Servizio Edilizia Privata
Piazza del Comune n° 1 - 04016 Sabaudia (LT)
Tel. 0773 514.219 - Fax 0773 514.311



Via Carlo Alberto, 104 - 04018 SABAUDIA (LT)
Telefono 0773512240 - Telefax 0773512411
E-mail: circeo@circeonazionale.it

Ente vigilato dal



Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare
DIPARTIMENTO PER L'ASSETTO DEI VALORI AMBIENTALI DEL TERRITORIO
DIREZIONE PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

Situazione Vincolistica dell'area:

a) Vincolo Paesaggistico - Decreto Legislativo n°42/2004:

Le previsioni di P.R.G. sono subordinate alle disposizioni degli strumenti sovraordinati:

Il P.T.P. approvato con L.R. n°24 del 06/07/1998 e s.m.i., ha disciplinato l'area in oggetto secondo gli articoli 4 e 9 (protezione dei parchi e delle riserve naturali) della legge suindicata e secondo l'articolo 34 delle NTA ("Zona a Tutela Limitata L/a") - vedere allegati.

Il P.T.P.R., adottato con D.G.R. n° 556 del 25/07/2007 e n° 1025 del 21/12/2007, ha disciplinato l'area in esame secondo gli articoli 37 (protezione dei parchi e delle riserve naturali), 29 (paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto) e 43 (insediamenti urbani storici e territori contermini - bene tipizzato) delle N.T.A. - vedere allegati;

Si evidenzia inoltre che a partire dal 14/02/2008, data di pubblicazione del P.T.P.R. di cui agli artt. 21, 22 e 23 della L.R. 24/98, si applicano ai sensi dell'art. 23 bis della L.R. 24/98, in regime di norma di salvaguardia, le disposizioni del P.T.P.R. adottato, e pertanto, vigendo un duplice regime di tutela, dalla sovrapposizione fra il P.T.P.R. ed il vigente P.T.P. prevalgono le disposizioni più restrittive.

b) Vincolo Ente Parco Nazionale del Circeo - D.P.R. 04/04/2005.

L'area è inoltre ricompresa nella perimetrazione stabilita con D.G.R. del Lazio del 19 marzo 1996, in attuazione della Direttiva 92/43/CEE (habitat), che ha definito le Zone di Protezione Speciale (ZPS).

Alla luce di quanto sopra espresso, si riportano le seguenti valutazioni:

- 1) La D.C.C. n° 30 del 30.12.1998, approvata con D.G.R. Lazio n°893 del 24.09.2004, dispone: Nel perimetro del centro storico (indicato a tratteggio nell'allegata planimetria) gli interventi edilizi, per ampliamenti e nuove costruzioni devono essere progettati per il futuro, in virtù di quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento attuativo relativo all'intera area e in ottemperanza a quanto disposto dall'art.7 della L.R. 72/75 di un Piano Particolareggiato di esecuzione (Piano Particolareggiato -- PPE -- o altro strumento attuativo previsto dalle vigenti leggi) che dovrà riguardare tutta l'area e potrà essere strutturato per fasi attuative distinte. In assenza dello strumento attuativo saranno consentite le opere edilizie di cui alle lettere a) b) c) dell'art. 3 del DPR 6.6.2001 n. 380 come modificato dal D. Leg.vo 27.12.2002 n. 301 . La suddetta progettazione sarà soggetta ai pareri della Commissione urbanistica integrata con due tecnici di riconosciuta competenza e della Commissione edilizia.
- 2) L'intervento ricade all'interno dell'area classificata dal P.T.P.R. come "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto", normata dall'art. 29 e 43 "Insediamenti Urbani Storici e territori contermini (Bene tipizzato) delle relative N.T.A. Lo stesso articolo 29, al punto 3.2 della Tabella B), per gli interventi riconducibili alla fattispecie in esame (costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/01 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera "d" del DPR 380/01) dispone quanto di seguito riportato: Consentiti se previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR nelle fasce di rispetto esterne al tessuto storico (si evidenzia che



COMUNE di SABAUDIA
Provincia di Latina

SETTORE Urbanistica Edilizia Privata - Residenziale
Pubblica - Condono Edilizio - Antiabusivismo
Servizio Edilizia Privata
Piazza del Comune n° 1 - 04016 Sabaudia (LT)
Tel. 0773 514.219 - Fax 0773 514.311



Via Carlo Alberto, 104 - 04016 SABAUDIA (LT)
Telefono 0773512240 - Telefax 0773512241
E-mail: uffici@comunesabaudia.it

Esito rigetto del



Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare
DIPARTIMENTO PER L'ASSETTO DEI VALORI AMBIENTALI DEL TERRITORIO
DIREZIONE PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

l'intervento è ricompreso all'interno del Nucleo Storico di P.T.P.R. - ndr), alle condizioni di cui all'art. 43 co. 13 delle presenti norme o previste nei piani attuativi finalizzati al recupero approvati con i contenuti di cui al co. 9 del presente articolo e che abbiano ripermetrato le fasce di rispetto. Sono altresì consentite, previo SIP, sostituzioni edilizie a parità o in riduzione dei volumi esistenti, anche all'interno del nucleo se realizzate al fine di migliorare l'aspetto percettivo del tessuto storico e la fruizione dello stesso. In ogni caso le nuove costruzioni devono essere relazionate, anche tipologicamente, al proprio contesto. Il carattere architettonico di ogni edificio dovrà conformarsi, quanto più possibile, alle costruzioni contermini, o comunque appartenenti allo stesso ambito visivo, che determinano il carattere paesaggistico dei luoghi (volumetrie e loro articolazioni, superfici totali, aperture, apparecchiature, finiture). Dovranno essere evitati gli elementi (balconi, mansarde) quando estranei all'edilizia tradizionale dei luoghi. Dovranno essere evitati squilibri dimensionali.

- 3) Il lotto interessato dall'intervento edilizio ricomprende marginalmente anche un'area a destinazione "Attrezzature Collettive - Consorzio Agrario" di P.R.G (art. 14 NTA), che non contempla previsioni residenziali.

Pertanto, rileva il parere prot. 31672/2016, che l'intervento in oggetto risulta in contrasto con la normativa di P.R.G., con le disposizioni della D.C.C. n° 30 del 30/12/1998, che rimanda per le nuove edificazioni alle previsioni di un piano attuativo (ad oggi nell'area in esame vigono le previsioni di P.R.G.), significando che in assenza del medesimo, in regime di salvaguardia, sono consentite esclusivamente le opere edilizie di cui alle lettere a) b) c) dell'art. 3 del DPR 6.6.2001 n. 380, come modificato dal D. Leg.vo 27.12.2002 n. 301, e con le disposizioni dell'art. 29, punto 3.2 Tabella B dell'adottato P.T.P.R. che consente gli interventi riconducibili alla fattispecie in esame, se previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR ed alle condizioni imposte, nelle fasce di rispetto esterne al tessuto storico.

In data 29.11.2016 è stato acquisito al protocollo n. 32471, il **parere del Parco Nazionale del Circeo** prot.:PNC/DIR/2016/4640, il quale trattandosi di materia ambientale sovraordinata alla materia urbanistica, viene integralmente richiamato nel presente verbale;

Il Settore Urbanistica Edilizia Privata rappresenta:

che la Regione Lazio nel parere espresso da Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area D2 2B 12 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza, prot. 52500 del 06.04.2005, evidenzia - rubricato "omissis..... la necessità che le aree intercluse siano di modeste dimensioni; a tal proposito si richiamano le disposizioni contenute nella l.r. 2 maggio, n. 28, come modificata dalla l.r. 28 aprile 1983, n. 27, che all'art. 6-bis prevedono (ai fini del recupero urbanistico di nuclei abusivi) un limite di superficie del lotto intercluso di mq 1500" , Il lotto interessato risulta di superficie di mq 3084 circa, quindi abbondantemente superiore al limite di mq 1500 fissato con il parere sopra riportato.



COMUNE di SABAUDIA
Provincia di Latina

SETTORE Urbanistica Edilizia Privata - Residenziale
Pubblica - Condono Edilizio - Antiabusivismo
Servizio Edilizia Privata
Piazza del Comune n° 1 - 04016 Sabaudia (LT)
Tel. 0773 514.219 - Fax 0773 514.311



Via Carlo Alberto, 104 - 04019 SABAUDIA (LT)
Telefono 0773512240 - Telefax 0773512241
E-mail: Ufficio.Turismo@comunesabaudia.it

Ente vigilato dal



Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare
DIPARTIMENTO PER L'ASSETTO DEI VALORI AMBIENTALI DEL TERRITORIO
DIREZIONE PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

Inoltre la giurisprudenza amministrativa, come **ha affermato il Consiglio di Stato**, che regola generale ed imperativa, in materia di governo del territorio, è quella del rispetto delle previsioni del P.R.G. che impongono, per una determinata zona, la pianificazione di dettaglio: tali prescrizioni – di solito contenute nelle N.T.A. – sono vincolanti e idonee ad inibire l'intervento diretto costruttivo (cfr. Cons. St., sez. IV, 30 dicembre 2008, n. 6625). Ne consegue che:

- l'inconfigurabilità di equipollenti al piano attuativo, circostanza questa che impedisce che in sede amministrativa o giurisdizionale possano essere effettuate indagini volte a verificare se sia tecnicamente possibile edificare vanificando la funzione del piano attuativo, la cui indefettibile approvazione, se ritarda, può essere stimolata dall'interessato con gli strumenti consentiti dal sistema (cfr. Cons. St., sez. IV, 30 dicembre 2008, n. 6625);

- la necessità dello strumento attuativo anche in presenza di zone parzialmente urbanizzate che sono comunque esposte al rischio di compromissione dei valori urbanistici e nelle quali la pianificazione di dettaglio può conseguire l'effetto di correggere e compensare il disordine edificativo in atto (cfr. Cass. pen., sez. III, 19 settembre 2008, n. 35880).

Tuttavia, alla luce di tale normativa, **la giurisprudenza ha individuato un'eccezione** a tale stringente necessaria presenza di strumenti urbanistici per la disciplina del territorio: il cd "lotto intercluso". Tale fattispecie si realizza, secondo tale impostazione, allorché l'area edificabile di proprietà del richiedente:

- aa) sia l'unica a non essere stata ancora edificata;
- bb) si trovi in una zona integralmente interessata da costruzioni;
- cc) sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione (primarie e secondarie), previste dagli strumenti urbanistici;
- dd) sia valorizzata da un progetto edilizio del tutto conforme al p.r.g.

In sintesi, si consente l'intervento costruttivo diretto purché si accerti la sussistenza di una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dall'attuazione del piano esecutivo, allo scopo di evitare defatiganti attese per il privato ed inutili dispendi di attività procedimentale per l'ente pubblico (cfr. Cons. St., sez. IV, 29 gennaio 2008, n. 268; sez. V, 3 marzo 2004, n. 1013; sez. IV, Sent., 10 giugno 2010, n. 3699).

per quanto sopra si rappresenta:

- aa) L'area di proprietà dei Sig.ri Bellucci Anna Maria e Bellucci Candida, non è l'unica a non essere ancora edificata, in quanto ci sono altri lotti liberi;
- bb) L'area interessata si trova in una zona integralmente interessata dal vincolo paesaggistico ed ambientale di grande rilevanza quale il Parco Nazionale del Circeo, in cui i lotti liberi sono indispensabili per mitigare l'antropizzazione dell'uomo;
- cc) Le opere di urbanizzazione presenti nella zona sono dimensionate per il carico urbanistico previsto dal P.R.G., ed ogni eventuale carico urbanistico aggiuntivo risulta incompatibile sia con la capacità veicolare e parcheggi delle strade pubbliche, sia con la mancanza di un adeguato impianto di depurazione delle fogne;



COMUNE di SABAUDIA
Provincia di Latina

SETTORE Urbanistica Edilizia Privata - Residenziale
Pubblica - Condotto Edilizio - Antiabusivismo
Servizio Edilizia Privata
Piazza del Comune n° 1 - 04016 Sabaudia (LT)
Tel. 0773 514.219 - Fax 0773 514.311



Via Carlo Alberto, 104 - 04018 SABAUDIA (LT)
Telefono 0773512240 - Telefax 0773512241
E-mail: ufficio_incarico@comune01068.it

Ente vigilato dal



Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare
DIPARTIMENTO PER L'ASSETTO DEI VALORI AMBIENTALI DEL TERRITORIO
DIREZIONE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

dd) Il progetto presentato per quanto sopra rappresentato difforme dal P.R.G. e dal P.T.P.R., non può comportare alcuna valorizzazione dell'area, ma rappresenta un peggioramento ambientale della stessa;

Dalla verifica dei parametri edilizi del progetto, si rileva che non viene rispettata la distanza dalla zona a destinazione urbanistica ad "attrezzature collettive", in quanto parte della costruzione (rampa accesso piano interrato) è realizzata su detta zona;

Inoltre la delibera di C.C. n. 32 del 30.12.1998, stabilisce in merito al taglio degli alloggi, che ogni 2000 mc di costruzione venga realizzato almeno un alloggio avente superficie utile non inferiore a 85 mq, tale condizione non viene rispettata in quanto la dimensione massimo dell'alloggio risulta di circa 83 mq. Le stesse unità immobiliari di circa mq 83, presentano una camera da letto di mq 8,25 inferiore al minimo di legge di mq 9;

In conclusione quindi, per quanto sopra rappresentato e richiamato, l'osservazione presentata in data 09.02.2012 ed acquisita al protocollo n. 3445, relativa all'avvio del procedimento prot. 33323 del 2.12.2011, dell'istanza di permesso di costruire del 15.09.2011 protocollo n. 24634, presentata dalle Sig.re Anna Maria Bellucci e Candida Bellucci, ed oggetto della Sentenza TAR sezione di Latina n. 861/2015 REG.PROV.COLL., n. 271/2013 REG.RIC., non può essere accolta.

la Conferenza di Servizi, esauriti gli adempimenti di rito, acquisiti i pareri e le dichiarazioni di cui sopra e visti gli atti menzionati, dopo approfondita disamina, all'unanimità, assume la determinazione di:

non accogliere l'osservazione presentata in data 09.02.2012 ed acquisita al protocollo n. 3445 e quindi di dichiarare non procedibile l'istanza di permesso di costruire del 15.09.2011 protocollo n. 24634, presentata dalle Sig.re Anna Maria Bellucci e Candida Bellucci;

Il presente verbale, unitamente agli allegati che ne formano parte integrante e sostanziale verrà trasmesso ai soggetti convocati da parte del Comune di Sabaudia.

Alle ore 10,30 si procede allo scioglimento della seduta.

Letto, confermato e sottoscritto.

Sabaudia, 30.11.2016

..... omissis"

L'Ufficio con nota del 02.12.2016 prot. 32873 comunicava, tramite PEC, ai partecipanti alla C.d.S., la Determinazione di conclusione della Conferenza di servizi decisoria ex art. 14, c.2, legge n. 241/1990 - Forma simultanea in modalità sincrona - Preavviso di diniego ex art. 10-bis, legge n. 241/1990.

Con la suddetta nota si comunicava l'esistenza di elementi che non consentivano l'accoglimento dell'osservazione presentata il 09.02.2012 ed acquisita al protocollo n. 3445, e che non consentivano di procedere all'adozione della determinazione positiva della Conferenza, favorevole all'interessato, in quanto all'unanimità per le motivazioni sopra riportate, come da verbale conclusivo qui richiamato



COMUNE di SABAUDIA
Provincia di Latina

SETTORE Urbanistica Edilizia Privata - Residenziale
Pubblica - Condono Edilizio - Antiabusivismo
Servizio Edilizia Privata
Piazza del Comune n° 1 - 04016 Sabaudia (LT)
Tel. 0773 514.219 - Fax 0773 514.311



Via Carlo Alberto, 104 - 04018 SABAUDIA (LT)
Telefono 0773512240 - Telefax 0773512241
E-mail: info.technical@comunesabaudia.it

Esito vigilato dal



Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare
DIPARTIMENTO PER L'ASSETTO DEI VALORI AMBIENTALI DEL TERRITORIO
DIREZIONE PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

integralmente, la Conferenza di Servizi, esauriti gli adempimenti di rito, acquisiti i pareri e le dichiarazioni e visti gli atti, dopo approfondita disamina di tutta la documentazione agli atti del fascicolo edilizio, all'unanimità, assumeva la determinazione di:

non accogliere l'osservazione presentata in data 09.02.2012 ed acquisita al protocollo n. 3445, e quindi di dichiarare non procedibile l'istanza di richiesta del permesso di costruire presentata il 15.09.2011 protocollo n. 24634 dalle Sig.re Anna Maria Bellucci e Candida Bellucci;

Con la stessa nota di Preavviso di diniego ex art. 10-bis, legge n. 241/1990, si comunicava altresì la possibilità di presentare, entro il termine di 10 giorni dalla data di ricevimento della presente, ulteriori osservazioni, eventualmente corredate da documenti, in cui potevano essere evidenziate le ragioni per le quali si ritengono non fondati e non pertinenti i motivi ostantivi.

In data 12.01.2017 veniva acquisita al prot. n. 1083, la nota dei tecnici progettisti (senza firma), con la quale trasmettevano documentazione integrativa comprensivo di elaborati grafici con modifiche e precisazioni.

In data 13.01.2017 veniva acquisita al prot. n. 1177, la nota dei tecnici progettisti, con la quale trasmettevano documentazione integrativa comprensivo di elaborati grafici con modifiche e precisazioni. e con la quale chiedevano proroga termini per controdeduzioni concessi ai sensi dell'art. 10bis L. 241/1990;

In data 27.02.2017 con prot. 5501 veniva convocata la riunione del tavolo tecnico congiunto Comune di Sabaudia e Ente PNC, per la valutazione della documentazione presentata con le sopracitate note dai tecnici progettisti incaricati dalle Sigg.re Bellucci;

In data 02.03.2017 alle ore 10,00 sono iniziati i lavori del tavolo tecnico congiunto Comune di Sabaudia e Ente PNC, per la valutazione di quanto presentato dagli interessati con note prot. n. 1083/2017 e n. 1177/2017. I Lavori sono stati conclusi in data 07.04.2017.

Esaminata attentamente tutta la documentazione presentata si riscontra quanto segue:

1) Esiste il contrasto fra quanto accertato dalla deliberazione del C.C. n. 25 del 05/07/2000 e l'elaborato grafico planimetrico-ubicativo dell'intervento proposto, in particolare:

- la dimensione delle particelle catastali n. 145 e 183 parte, ricadenti nella zona residenziale 1b, risulta di superficie mq 2240 e non di mq 2298. indicata nella Tav. 1 di progetto.

Pertanto la superficie edificabile dell'intero lotto (part. 145, 83 parte, 323 parte, 59 parte) risulta di mq 2640 e non di mq 2682,40 indicata nella Tav. 1 di progetto.

Il volume edificabile nel lotto d'intervento risulta essere mq 2240 x 1,5 = 3360 mc e non di mq 2298 x 1,5 = 3439 mc, come risulta nella Tav. 1 di progetto.

Da quanto sopra riportato, i dati di progetto indicati nella Tav. 1, come già contestato, determinano un utilizzo edificabile residenziale di aree destinate ad attrezzature collettive, con un conseguente aumento del carico urbanistico non consentito;



COMUNE di SABAUDIA
Provincia di Latina

SETTORE Urbanistica Edilizia Privata - Residenziale
Pubblica - Condono Edilizio - Antiabusivismo
Servizio Edilizia Privata
Piazza del Comune n° 1 - 04016 Sabaudia (LT)
Tel. 0773 514.219 - Fax 0773 514.311



Via Carlo Alberto, 104 - 04016 SABAUDIA (LT)
Telefono 0773512240 - Telefax 0773512241
E-mail: ufficii_biosp@ambiente.gov.it

Ente vigilato dal



Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare

DIPARTIMENTO PER L'ASSETTO DEI VALORI AMBIENTALI DEL TERRITORIO
DIREZIONE PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

- 2) La rampa di accesso all'interrato continua ad interessare parte del lotto destinato ad attrezzature collettive;
- 3) Si prende atto della correzione e ricalibrazione dell'appartamento n° 4, che risulta di mq 87,96 > a mq 85;
- 4) Si prende atto che l'imposta del fabbricato è stata abbassata a livello del marciapiede esistente;

PERTANTO

Preso atto della richiesta del permesso di costruire, assunta agli atti del protocollo in data 15.09.2011 prot. n. 24634, presentata (ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e s.m.i.) dalle Sig.re BELLUCCI ANNA MARIA nata a Sabaudia (LT) il 22/12/1956, residente a Latina in Via Don Torello n. 78, codice fiscale BLL NMR 56T62 H647U e BELLUCCI CANDIDA nata a Sabaudia (LT) il 10/03/1953, residente a Latina in Via Sabaudia n. 5, codice fiscale BLL CDD 53C50 H647T, inerenti il progetto per la realizzazione di una palazzina residenziale previa demolizione del fabbricato esistente, in Sabaudia, Via E. Filiberto Duca D'Aosta angolo Via Verbania - identificativi catastali foglio n. 109, particelle, n. 143, 83;

Preso atto della sentenza TAR sezione di Latina n. 861/2015 REG.PROV.COLL., n. 271/2013 REG.RIC.;

Preso atto del verbale conclusivo della C.d.S. del 30.11.2016 nella quale sono state valutate anche le osservazioni presentate dagli interessati in data 09.02.2012 ed acquisita al protocollo n. 3445;

Preso atto che l'Ufficio con nota del 02.12.2016 prot. 32873 comunicava, tramite PEC, ai partecipanti alla C.d.S., la Determinazione di conclusione della Conferenza di servizi decisoria ex art. 14, c.2, legge n. 241/1990 - Forma simultanea in modalità sincrona - Preavviso di diniego ex art. 10-bis, legge n. 241/1990.

Valutate le osservazioni presentate In data 12.01.2017 prot. n. 1083 e In data 13.01.2017 prot. n. 1177 come sopra indicato ai punti 1, 2, 3, 4;

Per tutto quanto sopra riportato, e per le motivazioni riportate nel verbale conclusivo della C.d.S. del 30.11.2016, qui integralmente richiamato, la richiesta del permesso di costruire, assunta agli atti del protocollo in data 15.09.2011 prot. n. 24634, non può essere accolta.



COMUNE di SABAUDIA
Provincia di Latina

SETTORE Urbanistica Edilizia Privata - Residenziale
Pubblica - Condono Edilizio - Antiabusivismo
Servizio Edilizia Privata
Piazza del Comune n° 1 - 04016 Sabaudia (LT)
Tel. 0773 514.219 - Fax 0773 514.311



Via Cane Abate, 104 - 04019 SABAUDIA (LT)
Telefono 0773512240 - Telefax 0773512241
E-mail ufficio tecnico@comune.sabaudia.lt

Ente vigilato dal



Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare

DIPARTIMENTO PER L'ASSETTO DEI VALORI AMBIENTALI DEL TERRITORIO
DIREZIONE PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

Per il Comune di Sabaudia:

Arch. Claudio *Leone*

Geom. Riccardo *Edini*

Geom. Giovanni *Rizzo*

Per l'Ente PNC:

Dott. Paolo *Cassola*

Geom. Dario *Tarozzi*



Il Segretario Verbalizzatore della Conferenza:

Geom. Dario *Tarozzi*