



COMUNE DI SABAUDIA

PROVINCIA DI LATINA



Via Carlo Alberto, 104 - 04016 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

**Tavolo Tecnico Comune di Sabaudia-Ente PNC
Rif.to accordo sottoscritto in data 10.04.2014
(ai sensi dell'art. 5 e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i.)
VERBALE N.02 DEL 05.04.2018**

In data 05/04/2018 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sabaudia sono presenti:

Per il Comune di Sabaudia:

- Arch. Carlo GURGONE n.q. Di Capo Settore IV;
- Geom. Dario PAGLIAROLI n.q. RUP della Conferenza (edilizia privata);
- Geom. Giovanni RIZZO n.q. RUP (condono edilizio e antiabusivismo);

Per l'Ente PNC:

- Dott. Paolo CASSOLA n.q. di Direttore dell'Ente PNC (giusto DM n.232 del 30/10/2015);
- Dott.ssa Ester DEL BOVE n.q. di Responsabile dell'Ufficio Naturalistico Ente PNC;
- Geom. Dario TAROZZI n.q. RUP dell'U.T. Ente PNC;

Per esaminare congiuntamente, in attuazione dell'accordo sottoscritto in data 10.4.2014 le pratiche di cui all'elenco allegato alla convocazione del 22.03.2018 prot.n.10501.

Preliminarmente i convenuti prendono atto di quanto segue:

- Che l'articolo 146 comma 6 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.leg.vo 42/2004 smi) prevede che la Regione può delegare l'esercizio delle funzioni autorizzatorie in materia di paesaggio ai Comuni purché, quest'ultimi, dispongano di strutture in grado di assicurare un adeguato livello di competenze tecnico-scientifiche nonché di garantire la differenziazione tra attività di tutela paesaggistica ed esercizio di funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia;
- Che sulla scorta delle disposizioni di cui al menzionato articolo 146 del D.Leg.vo 42/2004 il Comune di Sabaudia è stato individuato dalla Regione Lazio come idoneo per esercitare le funzioni delegate in materia paesaggistica;
- Che a seguito del riordino degli Uffici del Comune di Sabaudia le funzioni amministrative in materia paesaggistica e urbanistico-edilizia sono state attribuite ad un unico Capo ovvero all'arch. Carlo Gurgone. Talché lo stesso può, in virtù dell'incarico attribuito, potenzialmente trovarsi in regime di conflitto con la delega conferita dalla Regione relativamente alle pratiche urbanistico-edilizie in ordine alle quali risulti una precedente espressione paesaggistica a firma dell'arch. Gurgone.

Analogo conflitto può rilevarsi sulle pratiche paesaggistiche nel caso in cui vi sia stata una preventiva espressione ai fini urbanistico-edilizi da parte dell'arch. Gurgone.

Tutto ciò premesso si concorda che nei casi sopraindicati verrà espresso, sulle pratiche pendenti, il Nulla Osta di Competenza dell'Ente PNC e, per il Comune di Sabaudia, il solo parere istruttorio del Responsabile del Procedimento demandando, al preposto organo Comunale, la successiva individuazione del Responsabile titolato alla firma dei succitati atti amministrativi edilizio-urbanistici e/o paesaggistici in assenza del potenziale conflitto di cui in premessa.

Fermo restando quanto sopra esposto si procede all'esame delle pratiche di cui all'elenco allegato alla convocazione del 22.03.2018 prot.n.10501 Comune di Sabaudia dando priorità alle istanze afferenti attività produttive/commerciali.

N. D'Ordine 01

-Richiedente: Andrea Bazuro C.F. BZRNR76R28H501M (Ammre Azienda Vallicola del Lago di Paola);

-Oggetto: interventi di straordinaria manutenzione consistenti nella riparazione/ricostruzione di un muro di contenimento del terreno prospiciente il canale di collegamento tra il lago di Paola ed il Mare – Rif.to CILA del 09.11.2017 prot.n. 30965 -;

-Ubicazione : Sabaudia via Casali di Paola;

PARERE -

Preliminarmente si osserva che:

- ✦ nell'ambito del tavolo tecnico del 31.01.2018 l'istanza in oggetto veniva sospesa in quanto gli elaborati integrativi prodotti al Parco in data 09.10.2017 presentavano una tipologia d'intervento diversa e difforme da quanto riportato negli elaborati grafici prodotti al comune di Sabaudia in data 09.11.2017 prot.n.30965. In particolare all'Ente PNC si prefigura la completa rimozione e ricostruzione del muro di contenimento e del paramento esterno di rivestimento mentre al Comune di Sabaudia si prefigura il solo consolidamento di detto muro;
- ✦ a seguito del chiarimento pervenuto in data 01.02.2018 prot.n.6112 Ente PNC da parte del L.R. dell'Azienda Vallicola Lago di Paola l'intervento in esame consta in interventi di messa in sicurezza e di risanamento/consolidamento statico di una porzione del muro di contenimento del canale secondario che collega il lago di Sabaudia e l'avannotteria al mare interessato da un evidente e grave stato di ammaloramento strutturale;
- ✦ dall'esame degli elaborati progettuali trasmessi all'Ente PNC in data 08.11.2017 prot.n.4871 ed al Comune di Sabaudia in allegato alla CILA in oggetto emerge che gli interventi da eseguire in sintesi constano:
 - 1) regolarizzazione del terrapieno posto a monte del muro da consolidare;
 - 2) posa in opere, sulla facciata del muro lato specchio acqueo, di strutture provvisorie metalliche di sicurezza finalizzate a contenere il muro stesso sino alla sua completa messa in sicurezza;
 - 3) scavo a monte del muro al fine di realizzare un paramento di sostegno interno in c.a. previa realizzazione di micropali e basamento di fondazione;
 - 4) inserimento di barre di ancoraggio tra il preesistente muro da consolidare e il retrostante nuovo muro di c.a. di cui al punto che precede,
 - 5) sistemazione e reinterro del materiale naturale precedente rimosso nella parte a monte del muro preesistente,
 - 6) ricostituzione delle parti esterne del muro ammalorate e/o instabili;
 - 7) sistemazione idraulica per la regimazione delle acque meteoriche

tutto ciò premesso **si esprime parere favorevole** all'esecuzione del sopracitato intervento a condizione che:

- vengano acquisite le prescritte autorizzazioni degli ulteriori vincoli gravanti nell'area ed in particolare Soprintendenza Archeologica; vincolo idrogeologico, verifica di assoggettabilità a PAI, Vincolo Paesaggistico, autorizzazione sismica ai sensi art.93-94 DPR 380/2001 smi;
- venga prodotta planimetria indicante il progetto di regimazione idraulica delle acque meteoriche nonché il Piano di Gestione dei rifiuti e l'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare l'esecuzione dei lavori, con modulo autocertificato scaricabile dal sito comunale.

La suddetta documentazione integrativa dovrà essere prodotta al preposto settore Comunale in allegato alla SCIA (con conseguente integrazione dei diritti istruttori) che costituisce il titolo idoneo per l'esecuzione dei mentovati lavori che comportano nuove opere strutturali non eseguibili con la procedura CILA.

N. D'Ordine 02

-Richiedente: Flavia Antonino C.F. NTNFLV84D53H501V – Proprietaria a seguito di decreto di trasferimento di beni immobili nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n.199/2003 Tribunale di Latina -;

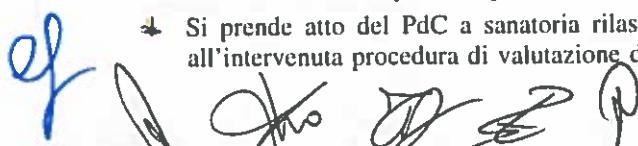
-Oggetto: variante in corso d'opera al P.d.C n.871 del 14.06.2017 – Scia del 19.12.2017 prot.n.35670 Comune di Sabaudia;

-Ubicazione : Sabaudia località Baia D'Argento via delle Violette;

PARERE -

Preliminarmente si osserva quanto segue:

- ✦ Si prende atto del PdC a sanatoria rilasciato dal Comune di Sabaudia in data 14.06.2017 n.871 (in esito all'intervenuta procedura di valutazione d'incidenza conclusasi favorevolmente con l'atto prot.n.0076565 del



14.02.2017 emesso dalla Regione Lazio a seguito dell'altrettanto favorevole espressione – endoprocedimentale – emessa dall'Ente PNC in data 03.02.2017 con atto prot.PNC/DIR/2017/441) con la quale si sanavano opere, riferibili all'epoca di realizzazione dell'immobile, eseguite in difformità dalla Licenza Edilizia n.523 del 09.09.1969 ed in particolare;

- a) Locale interrato adibito a garage/cantina/magazzino con rampa carrabile di accesso realizzato al di sotto dell'area di sedime del soprastante appartamento a cui risulta funzionalmente collegato. Detto ambiente interrato, già presente nella scheda catastale -0-n.0080600 del 1972, risultava esistente all'atto del rilascio dell'abitabilità del 30.05.1973
- b) Diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche con riduzione della superficie residenziale assentita al piano primo attuata mediante annessione ad altra unità immobiliare di una camera da letto;

In relazione agli interventi di cui ai sopraindicati punti a-b si ritiene, in questa sede, di dover evidenziare - in esito alle specifiche competenze naturalistico/ambientali proprie dell'Ente PNC - quanto segue:

- ✓ nel territorio del Parco, fino all'approvazione del piano di cui all'articolo 12 della Legge 394/91, si applicano le norme di tutela previste dai Piani Territoriali Paesistici approvati con la L.R. n°24 del 6.07.1998 ovvero, a decorrere dalla data della sua approvazione, dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale di cui all'articolo 21 della citata L.R. 24/98 (rif.to art.1 comma 5 d.P.R. 04.04.2005);
- ✓ la vigente normativa paesistica ha previsto un accertamento di compatibilità paesaggistica "ordinario" non soggetto a limiti di tempo per le seguenti fattispecie di interventi:
 - a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
 - b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
 - c) per i lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;previa determinazione del danno ambientale di cui all'articolo 1 comma 36, 1-ter e 1-quater, della legge 15 dicembre 2004 n°308 ai sensi e per gli effetti dell'articolo 167 commi 4 e 5 del d.Leg.vo 22.01.2004 n°42 s.m.i.;
- ✓ nel protocollo d'intesa sottoscritto in data 18.12.2007 tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Lazio ove, in relazione alla procedura prevista dal citato articolo 167 comma 4 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, le parti hanno convenuto che:
 - ✚ per "lavori", si intendono gli interventi su fabbricati legittimamente esistenti, ovvero gli interventi strettamente connessi all'utilizzo di altri immobili ed aree che non comportino modificazioni delle caratteristiche peculiari del paesaggio, purché gli interventi stessi siano conformi ai piani paesaggistici vigenti e adottati;
 - ✚ per "superfici utili" si intende qualsiasi superficie utile, qualunque sia la sua destinazione. Sono ammesse le logge e i balconi nonché i portici, collegati al fabbricato, aperti su tre lati contenuti entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso;
 - ✚ per "volumi" si intende qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici;
- ✓ nelle more dell'approvazione del piano del Parco ed in vigenza delle disposizioni di cui al D.P.R. 04.04.2005, il parere dell'Ente PNC può essere espresso per le opere già eseguite purché le stesse ricadano all'interno delle fattispecie previste dalla normativa citata ai paragrafi che precedono. Condizione soddisfatta nel caso in esame stante:
 - 1) l'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.167 commi 4-5 del D.Leg.vo 42/2004 emesso, con determinazione G00136 del 15.01.2015, dalla Regione Lazio Direzione Territorio Urbanistica e Mobilità, previa acquisizione dell'altrettanto favorevole espressione della Soprintendenza resa con atto del 10.10.2014 prot.n.28254;
 - 2) l'assenza di incrementi delle superfici e volumetrie rilevanti ai fini edificatori e rimanendo inalterato il rapporto tra le aree libere e le aree edificate.

Tutto ciò premesso

Si esprime parere favorevole alla variante in corso d'opera al PdC 871/2017, di cui alla SCIA prot.n.35670 del 19.12.2017 -Comune di Sabaudia - e prot.n.5949 del 22.01.2018 Ente PNC, riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni all'abitazione il tutto senza modifiche dei volumi e delle superfici precedentemente assentite.



N. D'Ordine 03

-Richiedente: ASD Tennis Club Sabaudia Presidente Manzolli Giuseppe – affittuario - e Cestra Roberta C.F. CSTRRT75B60E472F – Proprietaria -;

-Oggetto: installazione campi da Paddle su preesistenti campi da gioco – rif.ti da ultimo Scia del 22.03.2018 prot.n.10505 Comune di Sabaudia e prot.n.6689 del 09.03.2018 Ente PNC in sostituzione delle precedenti richieste già agli atti;

-Ubicazione : Sabaudia località Baia D'Argento via delle Ginestre;

PARERE -

Preliminarmente si osserva quanto segue:

- ✓ i preesistenti campi da gioco (tennis ed altro) presenti nell'area de qua risultano essere stati assentiti dal Comune di Sabaudia in data 09.03.1961 e dalla Soprintendenza in data 22.02.1961 prot.n.1776;
- ✓ l'attuale destinazione urbanistica dell'area in parola interessata dall'intervento in oggetto risulta destinata dal vigente PRG di Sabaudia - definitivamente approvato con DGRL n.3729 del 02.08.1977 (versione approvata anche dal Parco per il tramite dell'allora Ministero Agricoltura e Foreste) – a “verde attrezzato” con specifico simbolo indicante “campi da gioco”;

- ✓ Il vigente PTP sub ambito 13¹ disciplina l'area de qua come segue: Art.33 Nelle zone O/d (località Selva Piana, tra il Canale Romano, il Lago di Sabaudia, la strada Litoranea e il Promontorio del Circeo)

La tutela è orientata alla salvaguardia delle caratteristiche vegetazionali e delle presenze archeologiche romane (Fossa Augusta, Piscina di Lucullo ecc.). Nell'insediamento esistente in località Baia d'Argento è consentita l'edificazione a villini (con gli indici medi esistenti) dei lotti interclusi, senza completamenti ed espansioni in aree di margine anche se già urbanizzate. In località Mezzomonte (ex Borgo Costanzo Ciano) è consentita l'edificazione prevista dal P.R.G. vigente al 1/1/1986.

Può consentirsi l'installazione di limitate attrezzature ricreative e di ristoro in prossimità della strada Litoranea, secondo le disposizioni di tutela del capo II, purché servite da adeguati parcheggi.

Tutto ciò premesso

L'intervento in progetto prevede la realizzazione, all'interno dell'ingombro di n.1 preesistente ed assentito campo da tennis, di n.3 campi da paddle previa sostituzione delle preesistenti reti di delimitazione perimetrale con pannelli di cristallo e sovrastante rete metallica e realizzazione di sottofondo in massetto drenante.

Rilevato che l'intervento per come prefigurato negli elaborati in atti non comporta incrementi delle preesistenti superfici dei campi da gioco e/o ulteriori occupazioni di suolo inedito si esprime parere favorevole all'esecuzione a condizione:

- ✚ Che venga acquisita la prescritta autorizzazione paesaggistica e del vincolo idrogeologico;
- ✚ Che vengano utilizzate, per l'illuminazione, lampade a vapori di sodio e/o a led a luce bianca calda (sul punto dovrà essere trasmessa, contestualmente alla fine dei lavori apposita certificazione);
- ✚ Che vengano apposti, sui pannelli di cristallo, apposite immagini dissuasive onde evitare impatti accidentali dell'avifauna;
- ✚ Che venga acquisita l'autorizzazione sismica ai sensi art.93-94 DPR 380/2001 smi;
- ✚ venga prodotta l'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare l'esecuzione dei lavori.

N. D'Ordine 04

-Richiedente: Casati Giorgio C.F.CSTGRG61D20B201L n.q. di Direttore Generale dell'Azienda Unità Sanitaria Locale Latina;

-Oggetto: interventi di straordinaria manutenzione dell'edificio poliambulatorio ASL – rif.to SCIA del 16.02.2018 prot.n.5865;

-Ubicazione : Sabaudia via Conte Verde;

PARERE FAVOREVOLE

Trattandosi di consolidamento statico (murature e solaio) di una porzione del reparto TMSREE dell'edificio Poliambulatorio di Conte Verde ricompreso, tra l'altro, nell'ambito di operatività della Deliberazione n.46/2011 del Consiglio Direttivo dell'Ente PNC.

- ✚ A condizione che venga acquisita la prescritta autorizzazione paesaggistica e l'autorizzazione sismica ai sensi art.93-94 DPR 380/2001 smi;

¹ nel territorio del Parco, sino all'approvazione del piano di cui all'articolo 12 della Legge 394/91, si applicano le norme di tutela previste dai Piani Territoriali Paesistici approvati con la L.R. n°24 del 6.07.1998 ovvero, a decorrere dalla data della sua approvazione, dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale di cui all'articolo 21 della citata L.R. 24/98 (rif.to art.1 comma 5 d.P.R. 04.04.2005)



N. D'Ordine 05

-Richiedente: Petrucci Vincenzo C.F.PTRVCN48S02H647Q;

-Oggetto: intervento di installazione temporanea di un campo da Paddle presso l'attività commerciale denominata "Picchio Rosso" – rif.to CILA del 20.02.2018 prot.n.6339;

-Ubicazione : Sabaudia loc.tà Molella via Litoranea;

PARERE CONTRARIO in quanto:

- ✓ L'area su cui è prevista l'installazione del campo da Paddle risulta destinata dal vigente PRG di Sabaudia - definitivamente approvato con DGRL n.3729 del 02.08.1977 (versione approvato anche dal Parco per il tramite dell'allora Ministero Agricoltura e Foreste) – a "zona di verde rurale" art.17 NTA del PRG assoggettata alle disposizioni di cui agli artt.54 e seguenti della L.R. 38/99 smi;
- ✓ La preesistente attività commerciale denominata "Picchio Rosso", a cui il predetto campo da gioco risulterebbe funzionale, risulta essere stata abusivamente edificata ed interessata da istanze di condono pendenti che, comunque, non riverberano alcun effetto sulla destinazione dei suoli che continuano a rimanere agricoli (cfr. Cons. Stato Sez. V, n. 5117 del 12/3/2002 "con la sanatoria edilizia non può automaticamente essere variata la destinazione urbanistica del terreno dove insiste l'edificio condonato e nemmeno può ritenersi mutata la relativa normativa urbanistica",).

N. D'Ordine 06

-Richiedente: La Perla del Tirreno srl C.F. BZRNR76R28H501M (Amm.re Unico Caporali Maria CF.CPRMRA40C47H647W);

-Oggetto: interventi di straordinaria manutenzione afferenti la preesistente struttura turistico ricettiva/commerciale – Rif.to CILA del 20.02.2018 prot.n. 6349 -;

-Ubicazione : Sabaudia via Caporale Tortini;

PARERE -

Preliminarmente si osserva che:

- ✦ La preesistente struttura risulta essere stata assentita, con destinazione ristorante/bar/pensione, con Nulla Osta Esecuzione Lavori Edili n. 515 del 10.07.1969 e n.515/var del 16.10.1970 e che successivamente sono state prodotte, per opere eseguite in difformità dai succitati titoli, istanze di condono ai sensi della legge 47/85 e 724/94 non ancora definite;
- ✦ Che la suddivisione della struttura in due porzioni è avvenuta a seguito di divisione ereditaria tra gli eredi di Braghini Elvira – originaria proprietaria del compendio immobiliare de qua – con verbale di conciliazione stipulato innanzi al Tribunale di Latina n.7/03 RG 4354/00 cron. ed a seguito di rilascio di PdC n.125 del 30.07.2004;
- ✦ Le opere da eseguire constano:
 - ✓ Piano interrato: diversa distribuzione degli spazi interni con ulteriore realizzazione, all'interno della sagoma dell'edificio già assentita, di un ambiente deposito di mq 18,11. Il tutto mantenendo inalterate le destinazioni d'uso assentite "ab origine";
 - ✓ Piano terra: diversa distribuzione spazi interni con eliminazione di un forno e modifiche prospettiche. Il tutto mantenendo inalterate le destinazioni d'uso assentite "ab origine";
 - ✓ Piano primo: diversa distribuzione spazi interni e modifiche prospettiche. Il tutto mantenendo inalterate le destinazioni d'uso assentite "ab origine";
 - ✓ Sottotetto: non interessato da opere.

Tutto ciò premesso e vista la dichiarazione sostitutiva di atto notorio del 05.04.2018

Si esprime parere favorevole all'esecuzione delle opere sopradescritte nel rispetto delle seguenti condizioni:

- Versamento oneri art.16 del DPR 380/2001 smi;
- Autorizzazione paesaggistica e/o dichiarazione attestante inclusione nel novero degli interventi di cui all'allegato "A" del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31;

Il presente parere favorevole non costituisce anticipazione dell'espressione sulle domande di condono che verrà reso successivamente con le forme di rito ed a seguito della trasmissione documentazione necessaria alla definizione delle succitate istanze.

Per il Comune di Sabaudia:

Arch. Carlo GURGONE

Geom. Dario PAGLIAROLI

Geom. Giovanni RIZZO

Per l'Ente PNC:

Dott. Paolo CASSOLA

Dott.ssa Ester DEL BOVE

Geom. Dario TAROZZI