

COMUNE DI CASSINO
Provincia di Frosinone
SETTORE AREA TECNICA

Giunta Comunale

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 70

SEDUTA DEL _____ H. _____ N. _____

N.	Nominativo	Carica	P	A
1	Dott. Enzo Salera	Sindaco	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Di Rollo Barbara	Presidente del Consiglio Comunale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	Ranaldi Gaetano	Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	Salera Fausto	Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	Marrocco Tommaso	Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	Vizzacchero Fabio	Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	Longo Daniele	Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Marandola Sergio	Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	Terranova Edilio	Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	Vacca Gabriella	Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	Iemma Rosario	Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	Fiorentino Gennaro	Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	Consales Riccardo	Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	Evangelista Emiliano	Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15	Umbaldo Alessandra	Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16	Galasso Bruno	Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17	Leone Benedetto	Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18	Evangelista Francesco	Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19	Bevilacqua Michelina	Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20	Calvani Francesca	Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21	Golini Petrarcone Giuseppe	Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
22	Mignanelli Massimiliano	Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
23	Fardelli Luca	Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
24	Fontana Salvatore	Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
25	De Sanctis Renato	Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

PRESENTI N. _____

ASSENTI N. _____

PRESIDENTE: _____

SEGRETARIO: _____

**OGGETTO: VERIFICA QUANTITÀ DELLE AREE FABBRICABILI DESTINATE AD EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA E AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

Per quanto di competenza, si rimette la proposta retroscritta all'Ufficio di Presidenza del Consiglio.

Cassino, li _____

Il Redattore

Il Capo Settore

L'Amm.re Proponente

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA ESPRESSO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 49 C. 1 DEL D.LGS. 267/2000 E S.M.I. – T.U. IN MATERIA DI ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI:
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ESPRIME PARERE DI REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE/ NON FAVOREVOLE E ATTESTA:**

- CHE IL PRESENTE ATTO COMPORTA RIFLESSI DIRETTI O INDIRETTI SULA SITUAZIONE ECONOMICA-FINANZIARIA O SUL PATRIMONIO DELL'ENTE;
- CHE IL PRESENTE ATTO NON COMPORTA RIFLESSI DIRETTI O INDIRETTI SULLA SITUAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA O SUL PATRIMONIO DELL'ENTE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE ESPRESSO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 49 C. 1 DEL D.LGS. 267/2000 E S.M.I.– T.U. IN MATERIA DI ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI:

L'ADDETTO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO RAGIONERIA

La proposta è approvata con voti _____ a favore, _____ contrari e _____ astenuti.

IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

L'impegno è stato registrato al cap. _____ art. _____ del Bilancio _____

Cassino, li _____

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO l'art. 172 del T.U.E.L. n. 267/2000, ove è previsto, fra gli allegati di bilancio, la deliberazione da adottarsi annualmente prima dell'approvazione dello stesso, nella quale si procede a verificare la quantità delle aree da destinarsi alla residenza, ai sensi della L. 167/1962 e s.m.i., e delle aree destinate ad attività produttive, ai sensi della L. 457/1978, che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie, determinandone il prezzo di cessione;

VISTA la relazione dell'Area Tecnica (prot. 21592 del 05.06.2020) da cui si evince che il comune è proprietario di un'area edificabile di circa 780 mq, censita in catasto al Foglio 33 part.lla 1089, nel piano PEEP denominato "San Pasquale";

DATO ATTO:

- Che l'assegnazione di aree incluse nei Piani di Zona -ex L. 167/62- tra cui è incluso il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare in località "San PASQUALE"- zona P.E.E.P., in base alle disposizioni del vigente Regolamento Comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.16 del 03.03.2015, art. 7, è demandata alla Giunta Comunale;

- Che per la predetta area comunale, unitamente ad altre aree limitrofe appartenenti a diversa proprietà, è stato indetto apposito bando pubblico (dal 22.09.2021 al 22.10.2021) in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 202 del 03.08.2021, ed ai sensi delle disposizioni dell'art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865, risultato deserto;

- Che la stessa area non è quindi attualmente inclusa tra le aree da cedere in proprietà o in diritto di superficie ai sensi dell'art 7 citato, e conseguentemente inadatta a produrre effetti, quale previsione in entrata sulle previsioni di bilancio, così come indicato nella citata relazione del 05.06.2020;

RITENUTO, pertanto, che dalla verifica sulla quantità delle aree da destinare ad Edilizia residenziale Pubblica previste dai vari piani relativi alle zone P.E.E.P. di Piano Regolatore Generale, non risultano disponibili lotti che potranno essere ceduti dal Comune in proprietà o in diritto di superficie;

DATO ATTO, inoltre, che non risulta disponibile alcuna area da destinare ad attività produttive e terziarie;

VISTO le leggi n. 167/1962, n. 865/1971 e n. 457/1978;

VISTO il Decreto Legislativo n. 267/2000, recante "T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" e successive modificazioni;

VISTO il vigente Regolamento di Contabilità;

VISTO il Regolamento Comunale sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

VISTO il D.Lgs. n. 33/2013 sugli obblighi volti ad assicurare la trasparenza dell'azione amministrativa;

VISTO il parere della Commissione Urbanistica Consiliare reso in data 12.05.2022 - Verbale n. 63

ACQUISITI i favorevoli pareri di regolarità dell'atto sia tecnico, espresso dal Dirigente dell'Area Tecnica, e sia contabile, espresso dal Dirigente dell'Area Finanziaria, ai sensi dell'Art. 49 del D.lgs. 267/00;

VISTO lo Statuto Comunale;

Con voti unanimi e favorevoli;

DELIBERA

1. **DARE ATTO** che, sulla base delle verifiche effettuate sulla quantità e qualità delle aree da cedere in diritto di superficie o in proprietà per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, non risultano, allo stato, disponibili aree fabbricabili;
2. **DARE ATTO** che non esistono aree da destinare ad attività produttive e terziarie che il Comune di Cassino possa assegnare in proprietà o in diritto di superficie;
3. **PRENDERE ATTO** della relazione dell'Area Tecnica-Servizio Urbanistica "Verifica deliberazione GM n. 117 del 12.05.2020 in ordine alla individuazione delle aree fabbricabili di cui all'art. 172, co. 1, lett. b), D.Lgs. n. 267/2000";
4. **DARE ATTO** che il piano di cui al punto precedente costituisce allegato obbligatorio al bilancio 2021/2023;
5. **PUBBLICARE** l'elenco di cui al punto 1) all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune di Cassino;
6. Indi, con separata votazione unanime e favorevole, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2022 / 70**

Ufficio Proponente: **Pianificazione Urbanistica e Territoriale - Toponomastica - Depenalizzazione - ERP**

Oggetto: **VERIFICA QUANTITÀ DELLE AREE FABBRICABILI DESTINATE AD EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Pianificazione Urbanistica e Territoriale - Toponomastica - Depenalizzazione - ERP)

In ordine alla regolarità tecnica ed alla correttezza dell'azione amministrativa della presente proposta, ai sensi dell'art. 147 bis comma 1 - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 25/05/2022

Il Responsabile di Settore
Ing. Mario Lastoria

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 25/05/2022

Responsabile del Servizio Finanziario
Dott.ssa Monica Tallini



Comune di Cassino

(Provincia di Frosinone)

AREA TECNICA – SERVIZIO URBANISTICA ED ASSETTO DEL TERRITORIO

PROT. 21592
del 05/06/2020

AL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
SEDE

Oggetto : Verifica deliberazione GM n. 117 DEL 12.05.2020 in ordine alla individuazione delle aree fabbricabili di cui all'art. 172, co. 1, lett. b), D.Lgs. n. 267/2000
Rif. : Verbale Commissione Consiliare – seduta del 13.05.2020.

In esito a quanto emerso nel corso della seduta in oggetto, su Sua richiesta, Le comunico quanto segue:

Il Comune di Cassino è dotato di P.R.G. vigente approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.2268 del 05 maggio 1980, pubblicata sul B.U.R.L. n.23 del 20.09.1980, il quale ha individuato diversi comparti destinati all'edilizia economica e popolare, **tra cui il comparto PEEP "San Pasquale" situato sulla zona nord-est adiacente il nucleo urbano della città**, tra via San Pasquale, Viale Europa e la zona rurale sul lato est.

L'approvazione del PEEP "San Pasquale" (quale strumento attuativo del P.R.G. avente valore di piano particolareggiato) è passata attraverso le seguenti fasi:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 95/15 del 01.12.1980, con la quale è stato approvato il PEEP (Piano per l'Edilizia Economica e Popolare) localizzato da citato P.R.G. in Via San Pasquale;
- Deliberazione di Consiglio Comunale del 02/02/2009 – verbale n° 06, con la quale è stata definitivamente approvata la Variante al P.R.G. vigente, consistente nella estensione e riqualificazione urbanistico ambientale del citato PEEP "San Pasquale", ai sensi dell'art. 4 comma 3° della L.R. 36/87 (pubblicata sul BURL n° 14 – parte prima del 14/04/2009);
- Deliberazione n. 107 del 06.06.2019 da parte del Commissario Straordinario, Prefetto **Benedetto BASILE**, assunta con i poteri della Giunta Comunale, con la quale è stata approvata, ai sensi dell'art. 1 bis, della Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987 e ss.mm.ii., la modifica non sostanziale al vigente PEEP "San Pasquale", **finalizzata all'adeguamento di limitata entità al perimetro del piano ed alla modifica alla viabilità dello stesso PEEP**, così da permettere l'accesso ai lotti ancora inteclusi, secondo il progetto redatto dal personale tecnico del Servizio Urbanistica. *(con la predetta Deliberazione è stata revocata la precedente Deliberazione di G.M. n.334 del 10.12.2013 - Variante al PEEP "San Pasquale" ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. 36/87- che prevedeva la realizzazione di una rampa di raccordo e di un ponte sul fiume Rapido, ritenuti eccessivamente onerosi oltre che impattanti sul circostante contesto edilizio ed ambientale)*

Per quanto riguarda, più specificatamente, le modalità di cessione/alienazione delle aree comprese nei PEEP, il Comune di Cassino si è per la prima volta dotato, a seguito di Deliberazione di Consiglio Comunale n.16 del 03.03.2015, di un apposito Regolamento per la disciplina **del procedimento di**

assegnazione (in proprietà o mediante cessione del solo diritto di superficie) delle aree per l'Edilizia Economica e Popolare, ai sensi all'art 35 della legge 22 ottobre 1971 n 865 e ss.mm.ii., a favore di soggetti (Cooperative/imprese di costruzione/ecc) in possesso dei requisiti previsti dalla legge e secondo le indicazioni del predetto Regolamento.

Quest'ultimo, all'art. 7, **demanda alla Giunta Comunale l'approvazione dei bandi di assegnazione delle aree libere da destinare all'attuazione degli interventi di edilizia agevolata** comprese nei P.E.E.P. (ove ancora presenti) mediante procedure di evidenza pubblica, anche in ragione di specifici programmi urbanistici e di una esigenza sociale di alloggi di edilizia agevolata sul proprio territorio.

Per quanto concerne, inoltre, le disposizioni dell'art. l'art. 172, co. 1, lett. b), del D.Lgs. n. 267/2000 lo stesso prescrive che, annualmente e prima della approvazione del bilancio, **i Comuni sono tenuti a verificare la quantità e qualità delle aree e fabbricati da destinarsi alla residenza** ed alle attività produttive e terziarie ai sensi delle Leggi 18.04.1962 n. 167, 22.10.1971 n. 865, 05.08.1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni ed ai sensi delle leggi regionali, che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie, nonché a determinarne il relativo prezzo di cessione.

Ciò esposto, nel caso che ci occupa, da riscontro in atti d'ufficio è emerso che all'interno del citato Piano sono effettivamente presenti ancora tre aree fabbricabili libere per l'edificazione, e precisamente:

- Il lotto individuato nella cartografia allegata al citato piano con il n. 5, **di proprietà privata** (Sigg. Pacitto/Rossi – Vedi visura allegata) distinto al F. 33 mapp. 1075, 1073, 1076;
- Il lotto individuato al n. 4, per circa ½ **di proprietà privata** (Sigg. Pacitto/Rossi – vedi visura allegata – in catasto al F. 33 mapp. 1074, 1076, 1048) e per per circa ½ **di proprietà comunale** (in catasto al F. 33 mapp.1089 - superficie di mq. 780) come da visura allegata;
- Il lotto individuato al n. 3, da informazioni assunte (non è stato ancora reperito il fascicolo contenente gli atti di cessione/vendita del bene) è stato incluso nel 2009 dall'amministrazione comunale, nell'ambito dei beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, e pertanto dismesso ai sensi del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008 e ss.mm.ii. Le ricerche catastali hanno rilevato che il lotto (in catasto al F. 33 mapp. 1090) risulta ancora intestato al Comune, confermando l'ipotesi che non risulta ancora conclusa la procedura di alienazione del terreno. Informazioni più specifiche potranno essere fornite dopo l'esame degli atti.

Per quanto concerne, inoltre, la determinazione del valore delle aree incuse nel citato PEEP, esso risulta **individuato nella Relazione tecnica di Stima** (redatta allo scopo di fornire i valori di riferimento delle aree ai fini dell'IMU) approvata con Deliberazione di G.M. n.109 del 16.10.2019, in cui si attribuisce un **valore di mercato unitario medio di dette aree pari a €80/mq..**

Da quanto esposto, si rileva che è attualmente presente una sola area (individuata al F. 33 mapp. 1089 - mq. 780 – parte del "Lotto 4"), di proprietà comunale all'interno del PEEP, **suscettibile di cessione/alienazione**, che sebbene potenzialmente preordinata all'edificazione, **non è comunque effettivamente utilizzabile per le citate finalità, se non viene acclusa alla restante porzione del lotto 4, che come detto, è di proprietà privata.**

Occorre inoltre evidenziare, che l'amministrazione comunale **non ha attivato**, con propria deliberazione, la fase di espletamento **-mediante bando pubblico-** delle procedure di selezione delle

aree libere comprese nel P.E.E.P. San Pasquale, così come stabilito dall'art.7 del Regolamento Comunale approvato con Delib. di C.C. n.16/2015, **senza il quale non è possibile procedere alla cessione/alienazione di aree residenziali in zona PEEP.**

Per i predetti motivi, questo ufficio ha ritenuto di escludere dalla deliberazione di GM prevista dall'art. l'art. 172, co. 1, lett. b), del D.Lgs. n. 267/2000, la citata area, **in quanto inadatta, allo stato, a produrre effetti (quale previsione in entrata) sulle previsioni di bilancio.**

Secondo il prevalente orientamento dottrinario, assunto da questo ufficio, la deliberazione annuale di verifica della quantità e qualità, nonché del prezzo di cessione di aree e fabbricati destinati alla residenza alle attività produttive e terziarie, che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie, **ha il fine di comprovare l'attendibilità delle previsioni delle entrate da alienazione di beni patrimoniali dell'ente.**

L'attività dell'ufficio è da sempre improntata nel fornire dati veritieri e corretti, al fine di consentire la programmazione e previsione del sistema di bilancio nel modo più attendibile, evitando che possano essere iscritte entrate derivanti dalla cessione delle suddette aree, senza una loro effettiva concretizzazione.

Un diverso comportamento, produrrebbe, nell'ambito della attività di programmazione dell'ente locale, ad alterare la congruità e la coerenza dei bilanci, con ripercussioni negative in termini di affidabilità e credibilità dell'amministrazione.

Concludendo, si ritiene di poter ragionevolmente asserire, nell'ipotesi in cui l'amministrazione attiverà con propria deliberazione, la fase di assegnazione delle aree libere comprese nel P.E.E.P. San Pasquale, (così come stabilito dall'art.7 del richiamato Regolamento Comunale) l'area potrà essere inclusa tra le aree da cedere in proprietà o in diritto di superficie secondo il relativo prezzo di cessione, ai sensi delle disposizioni dell'art. 172, co. 1, lett. b), del D.Lgs. n. 267/2000.

Sono fatte salve, ovviamente, eventuali contrarie determinazioni ai sensi delle disposizioni del T.U. di cui al D.Lgs. n. 267/2000.

Cassino 03.06.2020



IL FUNZIONARIO P.C.
Pianificazione e razionalizzazione
A. C. C. Cassino



Comune di Cassino

(Provincia di Frosinone)

AREA TECNICA – SERVIZIO URBANISTICA ED ASSETTO DEL TERRITORIO

VERBALE N° 63 DEL 12/05/2022
DELLA COMMISSIONE CONSILIARE URBANISTICA
(Convocata con nota del 05/05/2022)

ORDINE DEL GIORNO :

- 1) Approvazione verbale precedente;
- 2) Verifica quantità delle aree edificabili destinate ad edilizia residenziale pubblica ed attività produttive.
- 3) Varie ed eventuali.

Alle ore 17,30 sono presenti :

Componente	Ruolo ricoperto	Assente	Presente
LONGO DANIELE	Presidente	NO	SI
BEVILACQUA MICHELINA	Componente	NO	SI
CONSALES RICCARDO	Componente	NO	SI
EVANGELISTA EMILIANO	Componente	NO	SI
FONTANA SALVATORE	Componente	SI	NO
MIGNANELLI Massimiliano	Componente	NO	SI
RANALDI GINO	Componente	NO	SI
VENTURI EMILIANO	Assessore Urbanistica	SI	NO
<u>RENATO DE SANCTIS</u>		NO	SI

Assiste alla seduta il Funzionario del Servizio competente Sig. Ardu. LISANI FEDERICO in qualità di SEGRETARIO VERBALIZZANTE.

Il Presidente, constatata la validità della seduta la dichiara aperta e sottopone alla Commissione l'approvazione del Verbale della seduta precedente. La Commissione all'unanimità approva.

Il Presidente sottopone alla commissione il punto n. 2 all'ordine del giorno .

*La commissione urbanistica, dopo averne
di nuovo deciso di esprimere parere favorevole
alle proposte di deliberazione, ed esortare
gli esponenti di minoranza, Massimiliano
Mignanelli e Michele Bevilacqua, che
si astengono in Consiglio Comunale, di*

fermare eventuali esenzioni e
deduzioni alle proposte dell'assemblea

Alle ore 18,30 viene conclusa la
riunione

L.C.S.

IL PRESIDENTE

1. COMPONENTI

M. G. S.

M. B. S.

M. S.

IL SEGRETARIO

M. S.

Antonio Fagnola

M. S.

M. S.