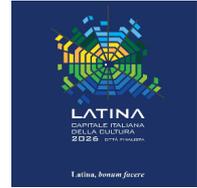




COMUNE DI LATINA

DIPARTIMENTO XIII

TERRITORIO E RIGENERAZIONE URBANA



All'Ufficio della Presidenza del Consiglio
alla c.a. della Dott.ssa Maria Grazia D'Urso

e p.c. all'Assessore all'Urbanistica,
Pianificazione e Sviluppo del territorio
Avv. Annalisa Muzio

SEDE

Oggetto: Parere tecnico di regolarità, ai sensi dell'art. 49 del TUEL, sugli emendamenti alla Proposta di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61/2023 del 16/11/2023 in oggetto:
"Approvazione del testo delle Linee Guida per la redazione del PRINT ai fini della riqualificazione ambientale, urbanistica, edilizia e sociale" ex Lége Regione Lazio 26 giugno 1977, n. 22 all'art. 4 comma 1

Emendamenti nota Prot.n. 40726/2024 del 06/03/2023

Pag. 9 punto 6.3 dalla lettera a) alla lettera d): da dove sono desunte le percentuali e perché non stabilirle in base ai progetti che si intendono realizzare con obiettivi diversificati per le diverse area del territorio e che potrebbero differenziarsi a seconda delle zone;

- **Non si tratta di un emendamento** ma di una sorta di domanda, durante l'esposizione in commissione urbanistica è stato ampiamente sviscerato l'argomento le percentuali sono differenziate per i vari comprensori del P.R.G. e sono in conformità ai livelli imposti da questo strumento generale considerato ampiamente soddisfattivo in quanto maggiore dei limiti imposti dal D.I.1444/68 sono sempre ammissibili proposte in aumento se il proponente dovesse ritenerle opportune.
- **PARERE TECNICO: NON FAVOREVOLE**

Pag. 12 punto 8.2 verificare che non contrasti con norme del codice civile;

- **Non si tratta di un emendamento** ma di un rilievo generico e non supportata da alcun elemento utile, comunque non è materia regolata dal Codice Civile e pari norme sono rinvenibili altri provvedimenti regolamentari di altre amministrazione.
- **PARERE TECNICO: NON FAVOREVOLE**

Pag. 14 punto 9.3 eliminare il secondo capoverso: la valutazione di congruità... essendo sufficiente la perizia estimativa redatta con i criteri già indicati dal regolamento basata su OMI dell'Agenzia delle Entrate;

- l'emendamento è fondato su un equivoco, il parere di congruità afferisce la corretta applicazione dei parametri indicati nelle tabelle OMI, in quanto queste ultime forniscono parametri di riferimento da applicare ai criteri estimativi e non criteri estimativi.
- **PARERE TECNICO: NON FAVOREVOLE**

Pag. 16; 11) Equilibrio della convenienza economica, valutare la possibilità di inserire la proposta allegata perché più dettagliata ed esaustiva;

- le formule proposte relative alla valutazione del punto di equilibrio sono mutuamente acriticamente dal regolamento del Comune di Albano Laziale e implicano indici mutuati dalla strumentazione urbanistica di quel Comune se si valutano le formule espunte da tali indici si prefiggono il medesimo scopo raggiunto anche con le formule in esame. La parte relativa alla monetizzazione degli standard non è accoglibile in quanto il Comune di Latina ha già un regolamento per la monetizzazione e non è proponibile la coesistenza di due regolamenti in contemporanea. Peraltro l'allegato "A" attiene alla sola componente fondiaria, è agganciato al valore IMU della banca dati del Comune, non sempre aggiornata o rispondente ai reali valori di mercato delle aree.
- **PARERE TECNICO: NON FAVOREVOLE**

Emendamenti nota Prot.n. 40582/2024 del 06/03/2023

1) *“Le seguenti linee guida si intendono subordinate alla adozione di uno schema di assetto generale della città realizzato con la partecipazione della città e che individui le aree di intervento ossia le aree di localizzazione dei PRINT e una prioritizzazione degli interventi stessi sulla base dei bisogni e delle esigenze della città”*

- L'efficacia delle linee guida non può e non deve essere subordinata all'adozione di uno schema d'assetto in quanto è facoltà di un privato proporre istanza di adozione di PRINT a prescindere dalla circostanza che l'amministrazione si sia dotata o meno di uno "schema di assetto generale della città" e l'ufficio deve essere in grado d'istruirlo nei termini generali prescritti per i procedimenti amministrativi dalla L 241/90 e comunque ai fini dell'eventuale adozione da parte del Comune *“entro il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione, ovvero di novanta giorni, qualora siano in variante allo strumento urbanistico generale”* (cfr. art. 4 L R 26 Giugno 1997, n. 22).
- **PARERE TECNICO: NON FAVOREVOLE**

2) *“Pag. 1 , dopo 22, inserire la frase: “come inquadrabile e normata dall’art. 2 della L.R. n. 7/2017;”*

- Accogliendo l'emendamento di cui sopra si opererebbe un'arbitraria equiparazione dei PRINT ai Programmi di Rigenerazione Urbana di cui all'art. 2 della L.R. n. 7/2017 i quali hanno carattere diverso e con scopi diversi e soprattutto hanno obblighi diversi quali, ad esempio quello di una quota di alloggi da destinare ad edilizia residenziale pubblica e nel caso di edilizia sociale una quota non inferiore al 20 per cento, oppure una relazione di fattibilità contenente il quadro economico ed i criteri per valutare la fattibilità dei diversi programmi di rigenerazione, in particolare considerando come riferimento il Protocollo ITACA Regione Lazio alla scala edilizia e urbana. In sostanza tale equiparazione potrebbe essere oggetto di impugnativa dell'atto deliberativo. Inoltre i PRINT sono lo strumento, al pari dei programmi di recupero, l'attuazione dei programmi di rigenerazione urbana.
- **PARERE TECNICO: NON FAVOREVOLE**

3) Pag. 3 al I capoverso, dopo la parola “ambientale” e prima della parola “della” inserire la frase “e sociale”;

- Nel capoverso richiamato si descrive la tipica valenza dei PRINT mentre la caratteristica pregnante introdotta dalle linee guida in approvazione è un concetto espresso nella medesima pagina al successivo 3° capoverso.
- **PARERE TECNICO: NON FAVOREVOLE**

4) Pag 3. Penultimo capoverso sostituire la parola “potranno” con la parola “dovranno”;

- Inserendo la parola “dovranno”, con l'approvazione delle presenti Linee Guida si vincolerebbe il Consiglio Comunale all'adozione di provvedimenti non connessi con la materia di cui si occupa oggi il Consiglio Comunale e tra l'altro non prescritti dalla norma Regionale sia la L.R. n. 7/2017, sia la L R n. 22/1997.
- **PARERE TECNICO: NON FAVOREVOLE**

5) Pag, 3 Ultimo capoverso sostituire la parola “potranno” con la parola “dovranno”;

- Nel contesto della frase il “*potranno*” è da intendersi che è sempre possibile presentare una proposta di PRINT e l'Amministrazione è obbligata ad istruirla nei termini generali prescritti per i procedimenti amministrativi dalla L 241/90 e comunque ai fini dell'eventuale adozione da parte del Comune *“entro il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione, ovvero di novanta giorni, qualora siano in variante allo strumento urbanistico generale”* (cfr. art. 4 L R 26 Giugno 1997, n. 22). Qualora si voglia promuovere la presentazione in alcune aree di PRINT con iniziativa pubblica, dovranno essere predisposti appositi Bandi Pubblici, quindi qualora il Consiglio dovesse propendere per tale interpretazione si esprime:
- **PARERE TECNICO: FAVOREVOLE CON LA SEGUENTE MODIFICA:**
“I PRINT **dovranno** essere preceduti da apposito Bando pubblico, **nel caso che l'Amministrazione ne** promuova la presentazione, delineandone gli scopi e circoscrivendo le aree prioritarie in cui attivare i detti programmi.”

6) Pag. 4 penultimo capoverso dopo la parola sensoriale aggiungere “, l’inclusione sociale, la tutela ambientale e l’efficientamento energetico da fonti rinnovabili”;

- si tratta di un rafforzamento di concetti espressi nell’intero corpo delle Linee Guida
- **PARERE TECNICO: FAVOREVOLE**

Il Dirigente
Arch. Paolo Cestra