



CITTÀ DI SERMONETA

Provincia di Latina

COPIA DELLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N° **29**

Del **23-05-2025**

OGGETTO:	<i>Comune di Sermoneta (Lt). Programma di Rigenerazione Urbana, ai sensi art.2, L.R. 7/2017, dell'area "Ex Mistral". Proprietà Soc. Nuova Carrara s.r.l. D.C.C. n. 48 del 26.07.2021. Art. 4 della L.R. 36/87. ADOZIONE ELABORATI INTEGRATIVI.</i>
-----------------	---

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE** il giorno **VENTITRE** del mese di **MAGGIO** alle ore **15:11** e seguenti, nella Residenza Municipale, in **seduta Straordinaria** si è riunito il Consiglio Comunale convocato nelle forme di legge, nella seguente composizione:

Consigliere Comunale	Pres.	Ass.	Consigliere Comunale	Pres.	Ass.
<i>GIOVANNOLI GIUSEPPINA</i>	P		<i>CAMPAGNA LUANA</i>	P	
<i>MINNITI NICOLA</i>	P		<i>CALVANI ROBERTO PAOLO</i>	A	
<i>TORELLI PIERLUIGI</i>	P		<i>IACOVACCI STEFANIA</i>	P	
<i>MACERA PAOLA</i>	P		<i>DI LENOLA ANTONIO</i>	P	
<i>GIRARDI MELISSA</i>	P		<i>CAMPAGNA PASQUALE</i>	A	
<i>COLUZZI UGO</i>	P		<i>BONALDO FEDERICA</i>	P	
<i>CIANFRIGLIA VALENTINA</i>	P		<i>AGOSTINI EMANUELE</i>	P	
<i>MARIOTTI MAURO LORENZO</i>	P		<i>DE SANTIS RENATO</i>	P	
<i>PACINI VITTORIO</i>	P				
				15	2
Assegnati: n° 16 + 1 (Sindaco)					

Accertata la legalità del numero dei presenti il **Avv. Pierluigi Torelli**, da inizio alla discussione sull'argomento.

Alla seduta partecipa il **SEGRETARIO COMUNALE Marisa D'Amico**

La Seduta è pubblica.

LA PRESENTE DELIBERAZIONE È STATA PUBBLICATA CON REPERTORIO N° 958 DEL 05-06-2025

Rientra il Consigliere Agostini. Sono presenti n. 15 (quindici) Consiglieri Comunali.

Illustra la Consigliera Macera. Intervengono il Consigliere Agostini, il Sindaco Giovannoli, il Consigliere Di Lenola, come da verbale allegato.

Si passa alla votazione.

CIO' PREMESSO

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- con L.R. n. 7 del 18.07.2017, la Regione Lazio ha dettato “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio”, precisandone gli obiettivi chiaramente enunciati all'art. 1, comma 1;
- con Delibera n.47 del 31/07/2018, il Consiglio Comunale di Sermoneta ha recepito le disposizioni normative per gli interventi di rigenerazione urbana di cui alla L.R. n. 7/2017 - Attuazione dell'art.2;
- con Avviso Pubblico n.1185 del 30 agosto 2018 ad oggetto: «Manifestazione d'interesse in riferimento alla L.R. 18 luglio 2017 n. 7» pubblicato dal 31 agosto 2018 sull'albo Pretorio del Comune, l'Amministrazione Comunale ha invitato gli operatori pubblici e privati a presentare formale manifestazione d'interesse con proposta di programma di rigenerazione urbana aderente ai principi e agli obiettivi della Legge;
- con istanza pervenuta in data 06/06/2018, assunta al protocollo n. 6149, la Soc. Nuova Carrara S.r.l., ha presentato un progetto consistente in un “Programma di Rigenerazione urbana” per la riqualificazione dell'area industriale dismessa “Ex Mistral” in località Borgata Carrara – Ponte Nuovo, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n.7/2017;
- con Deliberazione n.48 del 26/07/2021 il Consiglio Comunale di Sermoneta ha adottato, ai sensi dell'art.2 della L.R. n.7/2017, il Programma di Rigenerazione Urbana presentato dalla Soc. Nuova Carrara S.r.l. per l'area ex Mistral, in variante al P.R.G. vigente, presentato in data 06/06/2018, assunta al protocollo n.6149 e successivamente integrato con prot.3611 del 06/04/2021, secondo la procedura di cui all'art.4 L.R.36/87, costituito dai seguenti elaborati:
 - Rel. 01 Relazione Generale
 - Tav. 1 Inquadramento territoriale e urbanistico
 - Tav. 2 Inquadramento su PTPR
 - Tav. 3 Inquadramento su P.A.I.
 - Tav. 4 Analisi del tessuto edilizio e del contesto
 - Tav. 5 Sistema del verde canale e piste ciclabili
 - Tav. 6 Elaborato fotografico
 - Tav. 7 Viste prospettiche ante opera
 - Tav. 8 Inquadramento catastale
 - Tav. 9 Zonizzazione su base catastale
 - Tav. 10 Schema di frazionamento su base catastale
 - Tav. 11 Planivolumetrico
 - Tav. 12 Superfici coperte e permeabili ante opera e post opera
 - Tav. 13 Alberature ante e post opera
 - ALL. 1 Titolo di proprietà
 - ALL. 2 Documenti società
 - ALL. 3 Visure catastali
 - ALL. 4 Scheda di sintesi dei parametri e indici
 - Tav. 16 Cronoprogramma – Piano di gestione
 - Tav. 19 Schema di convenzione urbanistica
 - All. 6 Oneri concessori ordinari
- con nota prot.n.16120 del 23/12/2021, il Comune ha inoltrato alla Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica – la documentazione utile per l'approvazione della variante urbanistica ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87;

- con nota prot.n.11597 del 14/09/2022 è stato acquisito agli atti dell'Ente il parere favorevole "condizionato" ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 espresso dalla Regione Lazio - Direzione Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - Area Tutela Del Territorio - per il Programma di rigenerazione urbana dell'area "ex Mistral" in loc. Borgata Carrara del Comune di Sermoneta (LT), con la Determinazione n.G11181 del 22/08/2022;
- con nota prot.n.11039 del 09/08/2023 è stata invitata alla Regione Lazio - Direzione Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Foreste – la Determinazione n.17 del 07/08/2023, recante ad oggetto: *"Immobile distinto in catasto al foglio 23, mappale 43 - ditta Nuova Carrara s.r.l.. Errata perimetrazione di area boscata ai sensi dell'art.39 delle N.T.A. del P.T.P.R. – Lazio"*;
- con nota acquisita al prot.n.13974 del 10/10/2023, la Regione Lazio - Direzione per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica – ha trasmesso al Comune di Sermoneta il provvedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, adottato con Determinazione n.G13210 del 09/10/2023, con cui, ha ritenuto che il programma in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, con le raccomandazioni ai sensi dell'art. 12 c.3 bis, del D Lgs n.152 del 2006;
- con nota prot.n.14614 del 20/10/2023 è stata inviata alla Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste - Area Affari Generali e Usi Civici, la Deliberazione di Consiglio Comunale n.38 del 27/07/2022 di approvazione dell'analisi territoriale e presa d'atto di assenza usi civici sull'area di interesse, recante ad oggetto: *"Approvazione Analisi Territoriale sugli Usi Civici, ai sensi della L.R. n.1/1986 e s.m.i., relativa al "Programma di rigenerazione urbana dell'area Ex Mistral" adottato ai sensi dell'art.4 della L.R. n.36/1987 con deliberazione consiliare n. 48 del 26/07/2021 in variante al P.R.G."*, secondo le disposizioni di cui alle Circolari regionali applicative n.85831/2007 e n.660104/2018;
- con propria Determinazione n.11 del 26/02/2024 recante ad oggetto: "Programma di Rigenerazione Urbana dell'Area ex Mistral ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale del Lazio 18 luglio 2017, n.7, da realizzare in località Borgata Pontenuovo Carrara". Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006. Recepimento delle raccomandazioni contenute nella Determinazione Regionale n.G13210 del 09.10.2023", il Comune ha recepito l'esclusione regionale dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- con nota prot.n.17386 del 05/12/2024 è stato acquisito il parere favorevole espresso ai sensi dell'art.20, lett. f) della L.833/78, dalla ASL di Latina – Dipartimento di Prevenzione – UOC Servizio Igiene e Sanità Pubblica – relativamente al Programma di Rigenerazione Urbana Area "Ex Mistral" – variante urbanistica ai sensi dell'art.4 della L.R.36/87;

CONSIDERATO che, la Regione Lazio - Direzione per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali - con nota acquisita agli atti dell'Ente al prot.n.2142 del 15/02/2024, ha eseguito una verifica preliminare della documentazione in atti ed ha richiesto le seguenti integrazioni, al fine di proseguire l'istruttoria di competenza del programma in oggetto per la definitiva approvazione da parte della Giunta Regionale:

- elaborato grafico contenente planimetria *ante operam* nel quale vengano rappresentati i manufatti esistenti con i dati plano-volumetrici;
- Norme Tecniche di attuazione dello strumento urbanistico in oggetto in quanto la scheda "Parametri Edilizi" presente a pag. 10 dell'elaborato denominato "ALL 04 – Scheda di sintesi dei parametri edilizi" adottata con la DCC-48-2021 non è stata considerata esaustiva e alternativa alle N.T.A. da parte della Direzione Regionale;
- elaborati grafici contenenti le opere di urbanizzazione da realizzare, con particolare riferimento alla viabilità, alle aree verdi, alle reti idriche, fognarie, gas, elettriche, pubblica illuminazione;

CONSIDERATO che:

- con nota prot.n.2455 del 21/02/2024 e con successivo sollecito avvenuto con nota prot.n.9708 del 16/07/2024, l'Area 6 del Comune di Sermoneta ha richiesto al Soggetto Attuatore – Soc. Nuova Carrara Srl – la documentazione integrativa evidenziata nella nota regionale prot.n.2142/2024;

- la Soc. Nuova Carrara s.r.l. con comunicazioni prot.n.17264 del 03/12/2024 e prot.n.3643 del 11/03/2025, ha trasmesso quanto richiesto, ovvero:
 - All. 7 Elaborato grafico ante operam (prot.n.17264/2024)
 - Tav. 14 Nuova viabilità (prot.n.17264/2024)
 - Tav. 15 Viste prospettiche e profili (prot.n.17264/2024)
 - Tav. 17 Urbanizzazioni Primarie - Distribuzione elettrica-Illuminazione pubblica (prot.n.17264/2024)
 - Tav. 18 Urbanizzazioni Primarie - Fognatura acque bianche e acque nere (prot.n.17264/2024)
 - Rel. 02 Norme Tecniche di Attuazione (prot.n.3643/2025)

DATO ATTO che il Responsabile dell'Area 6 Arch. Claudia Romagna con propria relazione istruttoria, che si pone in allegato "A" alla presente delibera e si intende qui integralmente riportata e trascritta, assunta al protocollo comunale al n.7419 del 13/05/2025, ha espresso parere favorevole all'integrazione dell'adozione del programma di rigenerazione urbana dell'area "ex Mistral" presentata ai sensi dell'art. 2 L.R. 7/2017 proposta dalla Società Nuova Carrara S.r.l. in variante urbanistica per le motivazioni tecnico – urbanistiche e giuridiche riportate nella stessa relazione istruttoria;

VISTO il parere della Commissione Consiliare Urbanistica, Lavori Pubblici e Ambiente competente nella seduta del 16/05/2025, il cui verbale assunto al protocollo comunale al n. ____ del ____ viene allegato alla presente deliberazione;

RITENUTO pertanto necessario procedere all'integrazione dell'adozione dei sopra citati elaborati del Programma di Rigenerazione Urbana dell'area ex Mistral in variante al P.R.G. vigente, già adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.48 del 26/07/2021 ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 7/2017, secondo la procedura di cui all'art.4 L.R. 36/87;

RITENUTO di dare indirizzo al Responsabile Area 6^a - Urbanistica, di porre in essere tutti gli atti gestionali inerenti e conseguenti la presente delibera ivi compreso, tra l'altro, ai sensi del disposto di cui all'art.4 della L.R. 02 Luglio 1987, n.36 e ss.mm.ii. che la presente deliberazione, comprensiva degli elaborati sopra richiamati sia pubblicata all'albo on line del sito istituzionale del Comune di Sermoneta in libera visione al pubblico ai fini dell'ottenimento di eventuali osservazioni da far pervenire entro i termini di legge e gli atti gestionali conseguenziali;

VISTI:

- la L.R. n.7/2017;
- la Circolare esplicativa "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio di cui alla L.R. n.7 del 2017" approvata con DGRL n. 867/2017;
- la L.R. Lazio n. 22 del 26.06.1997 e ss.mm.ii. "Norme in materia di Programmi Integrati di Intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione;
- la L.R. n. 36/87 e ss.mm.ii., che prevede lo snellimento delle procedure di approvazione degli strumenti urbanistici;
- il D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;
- lo Statuto Comunale;

VISTO il parere favorevole del Responsabile dell'Area 6 "Urbanistica-Edilizia-Ambiente" – Ufficio Casa, arch. Claudia Romagna, circa la regolarità tecnica ex art.49, comma 1, del D.Lgs.n.267/2000;

VISTO che la presente proposta di deliberazione non necessita di apposizione del parere di regolarità contabile, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.n.267/2000, in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Con votazione resa per alzata di mano con il seguente esito:

Voti favorevoli n. 13 (tredici);
contrari n. 2 (due)(Agostini, De Santis);
astenuti n. /;

DELIBERA:

1. **di DARE ATTO** che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente deliberato e si intende qui integralmente riportata e trascritta;
2. **di RICHIAMARE** la precedente Deliberazione di Consiglio Comunale n.48 del 26/07/2021 recante: *"Programma di Rigenerazione Urbana dell'area "Ex MISTRAL", presentata ai sensi dell'art. 2 L.R. n° 7 del 18/07/2017. Proprietà Soc. Nuova Carrara S.r.l. - ADOZIONE della variante urbanistica"* con cui è stato adottato il Programma in oggetto, in variante al P.R.G. vigente, secondo la procedura di cui all'art.4 L.R.36/87 e ss.mm.ii.;
3. **di ADOTTARE**, ad integrazione di quanto alla precedente DCC-48-2021 relativa al Programma in oggetto, i seguenti elaborati, ai sensi dell'art.2 della L.R. n.7/2017 e dell'art.4 della L.R. n.36/87, trasmessi dalla Soc. Nuova Carrara s.r.l. con note prot.n.17264 del 03/12/2024 e prot.n.3643 dell'11/03/2025:
 - All. 7 Elaborato grafico ante operam (prot.n.17264/2024)
 - Tav. 14 Nuova viabilità (prot.n.17264/2024)
 - Tav. 15 Viste prospettiche e profili (prot.n.17264/2024)
 - Tav. 17 Urbanizzazioni Primarie - Distribuzione elettrica-Illuminazione pubblica (prot.n.17264/2024)
 - Tav. 18 Urbanizzazioni Primarie - Fognatura acque bianche e acque nere (prot.n.17264/2024)
 - Rel. 02 Norme Tecniche di Attuazione (prot.n.3643/2025)
4. **di DARE INDIRIZZO** al Responsabile Area 6 di porre in essere tutti gli atti gestionali inerenti e conseguenti la presente delibera ivi compreso, tra l'altro, ai sensi del disposto di cui all'art. 4 della Legge Regione Lazio 02 Luglio 1987, n. 36 e ss.mm.ii., che la presente deliberazione, comprensiva degli elaborati sopra richiamati, sia pubblicata all'albo on line del sito istituzionale del Comune di Sermoneta in libera visione al pubblico, ai fini dell'ottenimento di eventuali osservazioni da far pervenire entro il termine di legge;
5. **di RILEVARE che:**
 - saranno controdedotte le sole osservazioni proposte in relazione agli elaborati sopra elencati;
 - non scaturisce, in alcun modo, dall'assunzione del presente provvedimento una proroga e/o una dilazione ovvero una nuova adozione generale del Programma in oggetto;
6. **di DARE ATTO** che l'approvazione definitiva da parte della Giunta Regionale del Programma di Rigenerazione Urbana dell'area ex Mistral ai sensi dell'art.2 della L.R. n.7/2017, in variante al P.R.G. vigente, avverrà secondo la procedura di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art.4 della L.R.36/87, successivamente all'ultimazione della fase delle osservazioni e controdeduzioni, nonché all'ottenimento del parere del settore tecnico della pianificazione comunale dell'Assessorato regionale competente in materia di urbanistica, ovvero al concretizzarsi dei termini fissati dalla vigente normativa per l'espressione stessa;
7. **di DARE ATTO** che la presente proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Infine, con separata votazione e con voti favorevoli n. 13 (tredici); contrari n. 2 (Agostini, De Santis),

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Il presente verbale viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
f.to **Avv. Pierluigi Torelli**

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to **Marisa D'Amico**

PARERE TECNICO

(ARTT. 125 E 135 D.Lgs. 18/08/2000 N° 267)

Il Responsabile dell'Area per quanto concerne la **Regolarità tecnica** esprime parere:

☒ - FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DELL'AREA
CLAUDIA ROMAGNA

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(ART. 124 D.Lgs. 18/08/2000 N° 267)

N° **958** del Registro delle Pubblicazioni

Certifico io, Messo Comunale, che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno 05-06-2025 all'Albo pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi.

Sermoneta, lì 05-06-2025

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to **Marisa D'Amico**

Si attesta che la presente costituisce copia conforme all'originale da utilizzarsi per uso amministrativo

Sermoneta, lì 05-06-2025

IL SEGRETARIO COMUNALE
D'Amico Marisa

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

(ARTT. 134 D.Lgs. 18/08/2000 N° 267)

☒ Si certifica che la su estesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art. 134 D.Lgs. 18/08/2000 n°267 in data ____ .

Sermoneta, lì, 16-06-2025

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to **D'Amico Marisa**
