



CITTÀ DI TERRACINA
PROVINCIA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valore Civile

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 133 del 04/09/2026

OGGETTO: PUOC "Le Quattro Stagioni" - Modifica dei perimetri e dei dati metrici relativi alla superficie del Lotto n. 15, ai sensi dell'art. 1/bis, comma 1 e comma 3 bis, Legge Regionale 36/1987 -

L'anno duemilaventisei il giorno quattro del mese di settembre (04.09.2026), alle ore 12.05 e seguenti, nella Sede Comunale, a seguito di convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale, alla presenza di:

Giannetti	Francesco	Sindaco	PRESENTE	X	ASSENTE	
De Felice	Claudio	Vice Sindaco	PRESENTE	X	ASSENTE	
Casabona	Maurizio	Assessore	PRESENTE		ASSENTE	X
Caringi	Luca	Assessore	PRESENTE	X	ASSENTE	
Corradini	Gianluca	Assessore	PRESENTE		ASSENTE	X
Feudi	Alessandra	Assessore	PRESENTE	X	ASSENTE	
Isolani	Antonella	Assessore	PRESENTE		ASSENTE	X
Rossi	Nicoletta	Assessore	PRESENTE	X	ASSENTE	

Partecipa alla seduta il sottoscritto Segretario Comunale, dott.ssa Grazia Trabucco il quale, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti proposti.

LA GIUNTA COMUNALE

vista la proposta di deliberazione in oggetto, da considerarsi parte integrante del presente atto;

visto l'art. 48 del D.Lgs. 267/2000;

visto i pareri resi in ordine alla regolarità tecnica e contabile sulla suddetta proposta, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

dato atto che il Segretario Comunale ha espresso, in ordine al presente atto, il parere favorevole di conformità all'azione amministrativa ai sensi dell'art. 97, comma 2, del TUEL;

visto il vigente statuto comunale;

con voto unanime,

DELIBERA

-Di approvare la proposta di deliberazione di cui all'oggetto, parte integrante del predetto atto.

Indi,

LA GIUNTA COMUNALE

Con voto separato ed unanime

DELIBERA

-di dichiarare, per l'urgenza, il presente atto immediatamente esecutivo.

Sindaco

Arch. Francesco Giannetti (*)

Segretario Generale

Dott.ssa Grazia Trabucco (*)

(*) il presente documento è firmato digitalmente, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 20, comma 3 e 21 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82.



CITTÀ DI TERRACINA
PROVINCIA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valore Civile

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 106 del 11/06/2026

OGGETTO: PUOC "Le Quattro Stagioni" - Modifica dei perimetri e dei dati metrici relativi alla superficie del Lotto n. 15, ai sensi dell'art. 1/bis, comma 1 e comma 3 bis, Legge Regionale 36/1987 -

Ufficio Proponente: Dipartimento Audit del PNRR, Pianificazione Urbanistica, Arredo Urbano e Edilizia Privata - Settore Pianificazione Urbanistica Arredo Urbano e Condoni Edilizi

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- la Città di Terracina è dotata di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 873/1972;
- con DGR n. 367/2010, pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 172 al Bollettino Ufficiale Regione Lazio n. 37 del 07/10/2010, è stata approvata la Variante al PRG per la modifica della zonizzazione, da "Zona E: territorio agricolo" a "Zona C4: ristrutturazione ed espansione residenziale", del cd. Comprensorio "Le Quattro Stagioni";
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 08/01/2013 è stato approvato il Piano Urbanistico Operativo Comunale (PUOC) "Le Quattro Stagioni" e le relative Norme Tecniche di Attuazione (NTA), le quali prescrivono, per le nuove costruzioni da realizzare nelle aree di espansione residenziale, un lotto minimo avente superficie non inferiore a mq 1.000 (art. 7/a);
- nella Tavola 7 "Planimetria catastale delle aree in cessione e verifica standard", allegata al suddetto PUOC, si evidenziano diversi lotti per i quali viene indicata, nella colonna "Superficie lotto", una superficie inferiore al lotto minimo di mq 1.000, prescritto dall'art. 7/a delle NTA;
- in sede di approvazione del PUOC, operata con la citata deliberazione n. 6/2013, la Giunta Comunale, in riscontro a numerose osservazioni e opposizioni ricevute in merito alla richiesta di operare la correzione di "superfici erroneamente riportate nel piano", ha chiarito che: *"L'osservazione NON è accolta in quanto già soddisfatta dalle norme del piano, rilevandosi al riguardo che i dati metrici riguardanti la dimensione effettiva dei singoli lotti sono da intendersi indicativi e non prescrittivi e quindi non occorre operare alcuna correzione dei dati riportati nell'elaborato n. 7. Inoltre occorre precisare che le N.T.A. - art. 7/a area di espansione residenziale - precisa che le superfici totali delle aree interessate ... potranno essere corrette, in aumento o in diminuzione, sulla base di specifici rilievi" che attestino quindi le effettive dimensioni dei lotti oggetto di intervento, viste anche le notevoli modificazioni avvenute nell'area nel corso degli anni. Si precisa inoltre che l'area fondiaria del lotto deriva dalla dimensione reale con la decurtazione delle aree per la viabilità la cui dimensione è precisata nell'apposita tavola, coincidente essenzialmente con lo stato di fatto dato che le previsioni di sistemazione sono inserite nella attuale sede stradale"* (vedasi controdeduzioni nn. 4, 5, 6, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32 e 39);

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 209 del 07/11/2019, sono stati approvati due nuovi “Schemi di Convenzione”, in sostituzione di quello allegato alla DGC n. 6/2013 (Tavola 11), che prevedono le seguenti casistiche differenziate:
 - cessione gratuita preordinata al contestuale rilascio del titolo abilitativo per l’edificazione;
 - cessione gratuita nei casi di immobili già edificati ovvero la cui edificazione sia prevista posticipata nel tempo;
- con istanza acquisita al protocollo comunale col n. 8528 il 08/02/2022, la sig.ra Tupini Marina ha presentato a questo Comune la richiesta finalizzata al rilascio di un Permesso di Costruire per la realizzazione di un intervento edilizio sul Lotto n. 15 del PUOC “Le Quattro Stagioni”, distinto in catasto al foglio 178, ex particella 407 (*attuali particelle n. 2153 e n. 2154, corrispondenti, rispettivamente all’area fondiaria edificabile e all’area pubblica da cedere gratuitamente al Comune*);
- nella Tavola 7 del PUOC, per il Lotto n. 15, viene indicata una “Superficie lorda catastale” pari a mq 1.190 e una “Superficie lotto” (*area fondiaria edificabile*) pari a mq 958, quindi una superficie inferiore a mq 1.000 (*l’area da cedere gratuitamente al Comune risulta di superficie pari a mq 232*);
- con perizia giurata, di cui alla nota prot.n. 30393 del 16/04/2026, l’arch. Fatati Franco, in qualità di tecnico incaricato dalla sig.ra Tupini Marina, ha eseguito apposito rilievo metrico al fine di dimostrare il raggiungimento del lotto minimo prescritto dall’art. 7/a, per la particella n. 2153;

Considerato che secondo le consistenze riportate nella perizia giurata di cui alla nota prot.n. 30393 del 16/04/2026, come di seguito indicate:

- **foglio 178, particella 2153 (*area fondiaria edificabile*), superficie reale pari a mq 1.075;**
- **foglio 178, particella 2154 (*area pubblica da cedere*), superficie reale pari a mq 124;**

l’istanza della sig.ra Tupini Marina risulta procedibile, giusta nota del Capo Settore “Pianificazione urbanistica – Arredo urbano – Condoni edilizi” Arch. Francesca Vacca, prot.n. 29300 del 13/04/2026, in quanto, con la citata Deliberazione n. 6/2013, è stato chiarito dalla Giunta Comunale che i dati metrici riguardanti la dimensione dei singoli lotti, indicati nella Tavola 7 del PUOC, sono da intendersi indicativi e non prescrittivi, e che gli stessi possono essere corretti, in aumento o in diminuzione, sulla base di specifici rilievi che attestino le effettive dimensioni dei lotti oggetto di intervento, viste anche le notevoli modificazioni avvenute nell’area nel corso degli anni, e che le aree per la viabilità previste dal piano coincidono essenzialmente con lo stato di fatto;

Preso atto che l’esatta individuazione delle superfici di cui alle particelle n. 2153 e n. 2154 del foglio 178, corrisponde al reale stato di fatto e alle effettive proprietà fondiarie e da cedere gratuitamente al Comune;

Dato atto che le suddette variazioni apportate al Lotto n. 15 del PUOC con la perizia giurata acquisita con prot.n. 30393 del 16/04/2026, ai sensi della Legge regionale 36/1987, art. 1/bis, comma 1 e comma 3 bis, rappresentano modifiche al piano attuativo, conformi allo strumento urbanistico generale;

Verificato che il PUOC “Le Quattro Stagioni” individua la dotazione minima di superficie da destinare a spazi pubblici (verde pubblico, attrezzature collettive e parcheggi) in mq 52.320 (2.180 abitanti insediabili x 24 mq/ab), mentre ne prevede una dotazione complessiva pari a mq 120.142,62 e che, pertanto, l’aumento di n. 1 abitante, generato dalla maggiore superficie della particella 2153, non inficia in alcun modo la dotazione minima di spazi pubblici;

Atteso che:

1. da visure catastali risulta che la particella n. 2153 ha una consistenza pari a mq 986 e la particella n. 2154 ha una consistenza pari a mq 204;
2. per entrambe le particelle, il privato ha provveduto a presentare apposita richiesta di variazione della consistenza all’Agenzia delle Entrate, acquisita al protocollo comunale col n. 30393 il 16/04/2026;
3. con pec acquisita al protocollo comunale col n. 35603 il 06/05/2026, il privato ha trasmesso a questo Comune il riscontro dell’Agenzia dell’entrate, con cui l’ente non ha accolto la richiesta del privato in quanto le superfici catastali delle particelle rientrerebbero nella “tolleranza catastale”;
4. con nota comunale prot.n. 35911 del 06/05/2026, il Capo Settore, Arch. Francesca Vacca, ha richiesto un chiarimento all’Agenzia delle entrate in merito alla “tolleranza catastale”;

5. con successive note comunali prot.n. 37489 del 12/05/2026, prot.n. 40078 del 21/05/2026, prot.n. 42612 del 29/05/2026, il Capo Settore, Arch. Francesca Vacca, ha sollecitato l'Agenzia delle entrate a dare riscontro alla nota prot.n. 35911 del 06/05/2026;
6. trascorsi oltre 30 giorni dalla richiesta prot.n. 35911 del 06/05/2026, non risulta pervenuto nessun riscontro da parte dell'Agenzia delle entrate;
7. il procedimento avviato dal privato presso l'Agenzia delle entrate risulterebbe comunque concluso con comunicazione della stessa Agenzia, presentata dal privato a questo Comune con prot.n. 35603 del 06/05/2026 e che, pertanto, si ritiene opportuno procedere con l'iter amministrativo comunale;

Vista la Legge 27 febbraio 2026, n. 26, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 49 del 28 febbraio 2026 ed in vigore dal 1° marzo 2026, con cui è stato modificato e convertito il cd. "*Decreto Milleproroghe*" (D.L. 31 dicembre 2025, n. 200), che ha esteso a 48 mesi (4 anni) la proroga straordinaria per la validità delle convenzioni urbanistiche e dei relativi piani attuativi formatisi entro il 31 dicembre 2025;

Visti:

- la legge 1150/1942;
- il D.M. 1444/1968;
- il D.lgs. 267/2000;
- il vigente PRG del Comune di Terracina approvato con DGR 873/1972 e la successiva variante approvata con DGR n. 367/2010;
- il Piano Urbanistico Operativo Comunale (PUOC) "Le Quattro Stagioni", approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 08/01/2013;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 209 del 07/11/2019, con cui sono stati approvati i vigenti "Schemi di Convenzione";
- la Legge Regionale 2 luglio 1987, n. 36;

Visti inoltre:

- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi in vigore dal 01/03/2026;
- la Determinazione dirigenziale n. 514 del 14/03/2026, con cui la dirigente "*ad interim*" ha conferito l'incarico di elevata Qualificazione (EQ) e correlativo incarico di Capo Settore "*Pianificazione Urbanistica - Arredo urbano - Condoni Edilizi*" all'Arch. Francesca Vacca;
- il Decreto Sindacale n. 9 del 31/03/2026, con il quale è stato conferito al sottoscritto Arch. Roberto Biasini, l'incarico dirigenziale e correlativa responsabilità tecnico gestionale della direzione del Dipartimento "*Audit del PNRR, Pianificazione Urbanistica, Arredo urbano e Edilizia privata*";

Atteso che la presente proposta deliberativa non comporta oneri diretti o indiretti a carico dell'Ente;

Dato atto della insussistenza di conflitti di interesse ai sensi dell'art. 6/bis della Legge 241/1990 e dell'assenza di vincoli di parentela con il contraente ai sensi del combinato disposto dell'art. 1, comma 9, lett. e) della Legge 190/2012, e dell'art. 6 del DPR 62/2013;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, rilasciati ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000;

Dato atto che il presente provvedimento sarà pubblicato ai sensi dell'art. 39, comma 1, del D.Lgs. 33/2013, sul sito informatico del Comune, nella sezione "*Amministrazione trasparente*" e all'albo pretorio, sul sito web del Comune;

Ritenuta la propria competenza,

DELIBERA

1. di rendere la premessa in narrativa parte integrante e sostanziale del presente atto, che qui si intende integralmente riportata e approvata;
2. **di approvare**, ai sensi della Legge Regionale 36/1987, art. 1/bis, comma 1 e comma 3 bis, la modifica al Lotto n. 15 del PUOC "Le Quattro Stagioni", per le motivazioni rappresentate in premessa, nel modo di seguito indicato, in base a quanto misurato nella perizia giurata a firma dell'arch. FATATI Franco , di cui alla nota prot.n. 30393 del 16/04/2026, quale allegato parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:
 - **foglio 178, particella 2153 (area fondiaria edificabile), superficie reale mq 1.075 –consistenza catastale mq 986;**
 - **foglio 178, particella 2154 (area pubblica da cedere), superficie reale pari mq 124 – consistenza catastale mq 204;**
2. **di dare atto** che:
 - le variazioni apportate al PUOC "Le Quattro Stagioni" rappresentano modifiche al piano attuativo, conformi allo strumento urbanistico generale;
 - il PUOC "Le Quattro Stagioni" individua la dotazione minima di superficie da destinare a spazi pubblici (verde pubblico, attrezzature collettive e parcheggi) in mq 52.320 (2.180 abitanti insediabili x 24 mq/ab), mentre ne prevede una dotazione complessiva pari a mq 120.142,62 e, pertanto, l'aumento di n. 1 abitante, generato dalla maggiore superficie della particella 2153, non inficia in alcun modo la dotazione minima di spazi pubblici;
 - ai sensi della Legge Regionale 36/1987, art. 1/bis, comma 1 e comma 3 bis, la presente deliberazione verrà pubblicata con le modalità previste dalla normativa statale e/o regionale di riferimento, nonchè trasmessa alla Regione per la verifica di conformità allo strumento urbanistico generale, alle norme urbanistiche e alle disposizioni della legge regionale stessa;
 - ai sensi della Legge regionale 36/1987, art. 1/bis, comma 1, decorso il termine di sessanta giorni dall'inoltro alla Regione, la verifica si intende favorevolmente resa;
3. **di dare atto altresì** che la presente proposta deliberativa non comporta oneri diretti o indiretti a carico dell'Ente;
4. **di notificare** il presente atto alla sig.ra TUPINI Marina, in qualità di intestataria delle particelle ricadenti nel Lotto n. 15 del PUOC "Le Quattro Stagioni";
5. **di disporre** la pubblicazione del presente provvedimento alla pagina a presente proposta deliberativa non comporta oneri diretti o indiretti a carico dell'Ente; "*Amministrazione trasparente*" del sito web dell'ente;
6. **di pubblicare** sull'albo pretorio online del Comune, ai sensi dell'art. 32 della legge 69/2009.



CITTÀ DI TERRACINA
PROVINCIA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valore Civile

**Dipartimento Audit del PNRR, Pianificazione Urbanistica, Arredo Urbano e Edilizia Privata - Settore
Pianificazione Urbanistica Arredo Urbano e Condoni Edilizi**

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA (ART. 49 D.LGS. 18 AGOSTO 2000, N. 267)

Relativo alla proposta N. 106 del 11/06/2026

OGGETTO: PUOC "Le Quattro Stagioni" - Modifica dei perimetri e dei dati metrici relativi alla superficie del Lotto n. 15, ai sensi dell'art. 1/bis, comma 1 e comma 3 bis, Legge Regionale 36/1987 -

In relazione alla proposta in oggetto, si esprime parere Favorevole

Eventuali note:

Terracina, data della firma digitale

Il Dirigente

Arch. Roberto Biasini (*)

(*) il presente documento è firmato digitalmente, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 20, comma 3 e 21 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82.



CITTÀ DI TERRACINA
PROVINCIA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valore Civile

DIPARTIMENTO FINANZIARIO

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE (ART. 49 D.LGS. 18 AGOSTO 2000, N. 267)

Relativo alla proposta N. 106 del 11/06/2026

OGGETTO: PUOC "Le Quattro Stagioni" - Modifica dei perimetri e dei dati metrici relativi alla superficie del Lotto n. 15, ai sensi dell'art. 1/bis, comma 1 e comma 3 bis, Legge Regionale 36/1987 -

In relazione alla proposta in oggetto, si esprime parere Favorevole

Eventuali note:

Terracina, data della firma digitale

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Dott.ssa Ada Nasti (*)

(*) il presente documento è firmato digitalmente, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 20, comma 3 e 21 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82.