



CITTÀ DI TERRACINA
PROVINCIA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valore Civile

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

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

N. 980 del 12/05/2026

OGGETTO: PUOC "Le Quattro Stagioni" - Modifica dei perimetri e dei dati metrici relativi alla superficie del Lotto n. 206, ai sensi dell'art. 1/bis, comma 2, lett. g), Legge Regionale 36/1987 -

IL DIRIGENTE

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 P.U.O.C., 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. 86064 il 23/12/2022, il sig. Nicolini Marcello 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. 206 del P.U.O.C. "Le Quattro Stagioni", distinto in catasto al foglio 177, ex particella 154 (*attuali particelle n. 794 e n. 795, corrispondenti, rispettivamente all'area pubblica da cedere gratuitamente al Comune e all'area fondiaria edificabile*);
- nella Tavola 7 del PUOC per il Lotto n. 206 viene indicata una "Superficie lorda catastale" pari a mq 1.260 e una "Superficie lotto" (*area fondiaria edificabile*) pari a mq 941, quindi una superficie inferiore a mq 1.000 (*l'area da cedere gratuitamente al Comune risulta di superficie pari a mq 319*);
- con perizia giurata, di cui alla nota interna prot.n. 36332 del 07/05/2026, il geom. Mastrobattista Giovanni, in qualità di tecnico incaricato dal sig. Nicolini Marcello, ha eseguito apposito rilievo metrico al fine di dimostrare il raggiungimento del lotto minimo prescritto dall'art. 7/a, per la particella n. 795;

Considerato che secondo le consistenze riportate nella perizia giurata di cui alla nota interna prot.n. 36332 del 07/05/2026, come di seguito indicate:

- **foglio 177, particella 794 (*area pubblica da cedere*), superficie reale pari a mq 253,35;**
- **foglio 177, particella 795 (*area fondiaria edificabile*), superficie reale pari a mq 1.006,70;**

l'istanza del sig. Nicolini Marcello risulta procedibile, giusta nota interna del Capo Settore "Pianificazione URbanistica - Arredo Urbano - Condoni Edilizi" Arch. Francesca Vacca, prot. n. 35977 del 07/05/2026, in quanto con la citata Deliberazione n. 6/2013 è stato chiarito dal Consiglio 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. 794 e n. 795 del foglio 177, 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. 206 del PUOC con la perizia giurata acquisita con prot. n. 36332 del 07/05/2026, ai sensi della Legge Regionale 36/1987, art. 1/bis, comma 2, lett. g), rappresentano modifiche al piano attuativo che non costituiscono variante;

Atteso che non è necessario procedere con ulteriori adempimenti presso l'Agenzia delle Entrate, in quanto, da visure catastali, le particelle n. 794 (*consistenza mq 254*) e n. 795 (*consistenza mq 1.006*) del foglio 177, risultano già allineate con le superficie reali indicate nella suddetta perizia giurata;

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 formati 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*”;

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;

Dato atto che, unitamente alla firma del presente atto, è rilasciato il parere di regolarità ai fini dell'esercizio del controllo preventivo di regolarità amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs 267/2000, e dell'art. 6, comma 1, del Regolamento disciplinante il sistema dei controlli interni dell'Ente, approvato con DCC n. 17 del 10.04.2025;

Dato atto che il presente provvedimento e i relativi allegati saranno pubblicati 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;

Dato atto, altresì, che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa;

Ritenuta la propria competenza,

DETERMINA

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 2, lett. g), la modifica al Lotto n. 206 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 del geom. MASTROBATTISTA Giovanni, di cui alla nota interna prot.n. 36332 del 07/05/2026, quale allegato parte integrante e sostanziale della presente determinazione:
 - **foglio 177, particella 794 (area pubblica da cedere), superficie reale mq 253,35 - consistenza catastale mq 254;**
 - **foglio 177, particella 795 (area fondiaria edificabile), superficie reale mq 1.006,70 - consistenza catastale mq 1.006;**
3. **di dare atto** che la modifica non costituisce variante allo strumento urbanistico vigente e può rientrare nella Legge Regionale 36/1987, art. 1/bis, comma 2, lettera g), in quanto trattasi di variazione che non modifica i pesi insediativi e gli standard urbanistici;

4. **di dare atto**, altresì, che alle modifiche di cui alla Legge Regionale 36/1987, art. 1/bis, comma 2, si applicano, ai sensi del comma 3 del medesimo art. 1/bis, le procedure di cui alla Legge Regionale n. 22/1997, art. 6, comma 2, senza necessità degli ulteriori adempimenti previsti in via ordinaria;
5. **di notificare** il presente atto al sig. NICOLINI Marcello, in qualità di proprietario delle particelle ricadenti nel Lotto n. 206 del PUOC "Le Quattro Stagioni", nonchè al Settore "S.U.E." per i successivi adempimenti connessi al rilascio del titolo abilitativo edilizio;
6. **di disporre** la pubblicazione del presente documento alla pagina "*Amministrazione trasparente*" del sito web dell'ente;
7. **di pubblicare** sull'albo pretorio online del Comune, ai sensi dell'art. 32 della legge 69/2009.

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.