

**ASSOCIAZIONE TEMPORANEA DI  
SCOPO**

**denominata**

**“SVILUPPO MONTE CIUFFO”**

**Vicolo del Giglio, n. 13**

**00040 MONTE PORZIO CATONE**

**Tel/fax 06.9448055**

**E.mail :**

**[sviluppo.monteciuffo@libero.it](mailto:sviluppo.monteciuffo@libero.it)**

Tabella1

<b>FOGLIO 9</b>						
<b>N. LOTTO</b>	<b>PROPRIETARIO/I</b>	<b>PARTICELLA/E</b>	<b>MQ LOTTO</b>	<b>N. TELEFONO</b>	<b>EMAIL</b>	<b>LETTERA/EMAIL</b>
LOTTO 1	Pacitti Anna	1243, 1072, 200, 95, 1246, 102, 103, 1071, 1248, 1070	9157			
LOTTO 2	Di Marco Dino, Di Marco Maria, Di Marco Oscar	780,779,100		06-9447429		
LOTTO 3	Mancini Oliviero	348,108,105,109	4020	06-9449159 06-8417856		
LOTTO 4	Mancini Federico, Mancini Guglielmo	353,110,112	3650			
LOTTO 5	Mancini Federico	111	1570	06-9449159 06-8417856		
LOTTO 6	De Carolis Francesco, Della Costanza Maria (ora Ferrante Vincenza)	114, 113, 118, 201	3608		<a href="mailto:barbiedolcetto@libero.it">barbiedolcetto@libero.it</a>	
LOTTO 7	Litho Moboti	115, 222, 141, 120, 177, 119	9100			
LOTTO 8	Ilari Delio	755	792			
LOTTO 9	Ilari Delio	121	2925			
LOTTO 10	Catania Rosanna, Tognoni Angelo	753, 749, 750, 751				
LOTTO 11	Martorano Dalila, Martorano Giulia, Martorano Sara, Rella Isabella	761, 754, 752, 751				

Tabella1

LOTTO 12	Berti Serenella, Nutarelli Daria	746,747			
LOTTO 13	Del Moro Nadia, Germani Emilina, Germani Tiberio	748,747			
LOTTO 14	Baldini Giovanni, Mosca Domenica	743,744			
LOTTO 15	Solivetti Maria Gabriella	745,744			
LOTTO 16	Fuda Alessia, Fuda Federica, Fuda Serena, Pandolfo Patrizia	742,740			
LOTTO 17	Calvanese Vincenzo, Vellusi Andreina	741, 740			
LOTTO 18	Di Giacomo Giovannina, Novelli Enrico, Novelli Patrizia, Ruggeri Claudio, Ruggeri Dario, Ruggeri Luisella, Ruggeri Marco, Ruggeri Marzia, Ruggeri Rita, Ruggeri Rolanda, Ruggeri Rosella, Ruggeri Sergio	148, 123, 149	14.397	06-35453419	
	Di Giacomo Giovannina, Novelli Enrico, Novelli Patrizia, Ruggeri Dario, Ruggeri Lanfranco, Ruggeri Luisella, Ruggeri Marzia, Ruggeri Rita, Ruggeri Rolanda, Ruggeri Rosella, Ruggeri Ruggero	801		06-50173302	
LOTTO19	Minio Paluello Franco	548, 162, 150, 812, 163	17.150		
LOTTO 20	Minio Paluello Marco	152	1650		<a href="mailto:franco.minio@icloud.com">franco.minio@icloud.com</a>
LOTTO 21	Federici Ferdinando	547	1550		

Tabella1

LOTTO 22	Pelagaggi Luciano	1057, 1056, 814	5500		
LOTTO 23	Minio Paluello Marco	124, 202, 125	7050		
LOTTO 24	Convitto Nazionale Vittorio Emanuele II in Roma	117, 116, 78,74, 1067, 1066,1065, 787, 25, 336, 53, 788, 833	21.135		
LOTTO 25	Mari Giampiero	1045	2000		
LOTTO 26	Cantine Colli di Catone s.r.l.	1085	1035	06-9449222 06-9448695	
LOTTO 27	Cimino Candida, Licitra Vincenzo	436		06-94341058	<a href="mailto:alessandro.licitra1@gmail.com">alessandro.licitra1@gmail.com</a>
LOTTO 28	Ilari Renato, Ridolfi Maria Artemia	599, 596, 598, 563, 552	4387		<a href="mailto:ilari.mauro@alice.it">ilari.mauro@alice.it</a>
LOTTO 29	G.A.V.I. Gestione Acquisto Vendite Immobili s.n.c.	640, 126, 189, 595, 597, 600, 579	4715		
LOTTO 30	Servadio Enio – sub. 2, 4, 9, 10, 8, 7	p.lla 576	2846	06-9448963	
	Genovese Giovanni, Longi Laura – sub. 6, 5, 1, 3			06-9448958	<a href="mailto:laura.l54@libero.it">laura.l54@libero.it</a>
LOTTO 31	Viscione Giuseppe	1148,1149	2362		<a href="mailto:fenia.gi@alice.it">fenia.gi@alice.it</a>
LOTTO 32	Riccardi Rita, Saluzzi Paolo, Trinca Giuseppe	1230, 1231, 1232	6950		
LOTTO 33	Minio Paluello Ersilia, Minio Paluello Francesco, Minio Paluello Franco, Minio Paluello Michelangelo	1036, 134	8778		



Tabella1

LOTTO 34	Spadolini Giovanna, Vicca Giovanni	1169, 1108	6233		
LOTTO 35	Salviucci Giovanna	130, 131, 132, 133, 259, 260, 355	10.590		
LOTTO 36	Ridolfi Maria Artemia	572 (sub. 1 – 2)	1520		
LOTTO 37	Minio Paluello Michelangelo	551	400		
LOTTO 38	De Franceschi Angelo	620, 621, 622, 619	1500		
LOTTO 39	Di Chio Rosalba, Nascimbene Anna, Retico Lucia, Retico Roberto, Retico Gianfranco	203, 606, 607, 608, 609, 610	1775		<a href="mailto:retilux@libero.it">retilux@libero.it</a>
LOTTO 40	Orazzini Ivano	594, 580, 665	3165		<a href="mailto:ivanoorazzini@alice.it">ivanoorazzini@alice.it</a>
LOTTO 41	Albani Andreina, Benanti Angelo	585, 586	3170	06-9448556	<a href="mailto:benanti.angelo@tiscali.it">benanti.angelo@tiscali.it</a>
LOTTO 42	Cofani Claudio, Cofani Carla	587, 569, 804, 191, 570	3820		<a href="mailto:claudio.cofani@fondiaria-sai.it">claudio.cofani@fondiaria-sai.it</a>
LOTTO 43	Santella Carla	603	1800		
LOTTO 44	Mauro Ernesto, Santella Carla – sub. 8, 14, 7	602	1500		
	Messori Alfonso – sub. 10, 16				
	Allori Francesca, Cinelli Paolo – sub. 12, 13, 501, 502				

Tabella1

LOTTO 45	Minio Paluello Francesco	175, 194, 193, 192, 174, 158, 1105, 1076	12.727		
LOTTO 46	Cesaroni Daniela – sub. 1, 2, 4, 6, 7	1101, 1102, 1103, 1104, 1106			
	Lo Bascio Paolo – sub. 3, 5			06-94341068	saralob@libero.it
LOTTO 47	Minio Paluello Marco	154	4050		
LOTTO 48	Minio Paluello Francesco	549	3640		
LOTTO 49	Duimich Anna, Duimich Enrico, Duimich Francesca, Duimich Roberto, Guerrieri Alessandra, Guerrieri Angela, Guerrieri Francesco, Guerrieri Pio	455	1082		
LOTTO 50	Guerrieri Alessandra	456	1890		
<b>FOGLIO 11</b>					
<b>N. LOTTO</b>	<b>PROPRIETARIO/I</b>	<b>PARTICELLA/E</b>	<b>MQ LOTTO</b>		
LOTTO 51	Riccardi Rita, Saluzzi Paolo	349, 361, 228	5135		
LOTTO 52	Bacchiocchi Luigi, Coccacci Spartaco, Lucidi Oberdan, Scacchetti Mario	294,295	1101		
LOTTO 53	Frare Alessandro	2, 8, 80, 229, 230, 231, 232, 86, 190, 191, 150, 152, 15,	7902	06-9448037 333 2828025	
LOTTO 54	Lucci Franca, Straccini Giancarlo	87, 92	2609	06-9449025	
LOTTO 55	Cifra Elisabetta	96, 97	4734		

REGIONE LAZIO  
PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE.

Copia conforme all'originale da integrare con le modifiche,  
condizioni, \_\_\_\_\_, adempimenti, e prescrizioni di cui si  
D.G.R. n° 242 in 18 APR. 20  
che si riferisce alla data il 11 MAR. 2010



IL RESPONSABILE AREA PIANIFICAZIONE  
E GESTIONE TERRITORIO  
(Arch. Ercole LUPI)



Il Funzionario Responsabile  
(Arch. Sandro Panci)

*Sandro Panci*

ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C.  
N° 29 DEL 9/8/03  
E DEPOSITATO IN LIBERA VISIONE  
AL PUBBLICO  
DAL 30/9/03 AL 30/10/03

# CITTA' DI MONTE PORZIO CATONE

## VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

COMUNE DI MONTE PORZIO CATONE  
(Prov. ROMA)  
Prot. n° 16445 del 29 SET. 2003  
Categ. \_\_\_\_\_ Classe \_\_\_\_\_



SINDAGO  
*Stefano Lucibella*

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aggiornate con gli emendamenti approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 29  
del 4 agosto 2003 ed adottati con delibera Consiliare n. 29/03

**PROGETTISTA:** Ufficio Tecnico Comunale  
Responsabile del Procedimento:



Arch. Ercole Lupi  
*Ercole Lupi*

**1) sottozona E1 – aree boscate o da rimboschire.**

La destinazione è attribuita alle aree coperte da boschi ancorché danneggiati e percorsi dal fuoco ed alle aree sottoposte a vincolo di rimboschimento.

In tale zona sono consentite le seguenti opere:

- opere di bonifica volta al miglioramento del patrimonio boschivo, alla regimazione delle acque ed alla sistemazione della viabilità esistente;
- opere di difesa preventiva dal fuoco, (prese d'acqua, creazione di punti di osservazione e relativa viabilità di accesso);
- opere di sistemazione idrogeologica delle pendici;
- opere connesse all'esercizio di attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi. Tale attività può essere svolta e le relative opere autorizzate alle condizioni previste dalla legge regionale (18 aprile 1988, n. 21) L.R. 36/1997 recante disposizioni per gli interventi in favore dell'agriturismo ed eventuali successive modifiche e integrazioni;
- recupero di edifici esistenti attraverso interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché interventi di ristrutturazione edilizia all'interno degli stessi edifici con divieto di demolizioni e ricostruzioni anche parziali. Gli interventi di recupero suindicati non devono comportare aumenti di volumi e di superfici utili di



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

manufatti né alterazione dei prospetti esterni.

La zona E<sub>1</sub> è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- **Sottozona E<sub>1A</sub>**: boschiva montana di tipo A;
- **Sottozona E<sub>1B</sub>**: boschiva montana di tipo B.

**a) Sottozona E<sub>1A</sub> - boschiva montana di tipo A.**

La destinazione riguarda aree parzialmente alberate e cespugliate non compromesse.

In questa sottozona, oltre alle opere indicate al 2° comma del precedente articolo, è consentita la costruzione di ricoveri e rimesse per il bestiame brado, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi nell'osservanza dei seguenti parametri:

- lotto minimo	mq.	100.000
- indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0,001
- altezza massima	mt.	4,50
- distanza dalle strade	mt.	50,00

**b) Sottozona E<sub>1B</sub> boschiva montana di tipo B.**

La destinazione riguarda le zone boscate non compromesse ad alto valore paesaggistico.

In questa sottozona, è fatto divieto di nuova edificazione tranne che per le opere descritte al 2° comma del presente articolo nonché per le opere connesse con una corretta valorizzazione turistica del patrimonio ambientale e archeologico ad uso pubblico da realizzarsi



previa redazione di piano di utilizzazione, esteso a non meno di 10 ha, quali chioschi, gazebi, pergolati, ricoveri per animali o attrezzi, realizzati in materiale ligneo con struttura non permanentemente infissa al suolo, con altezza non superiore a mt. 3,50

**2) sottozona E2** – aree agricole con produzione agricola tipica o specializzata.

La zona E2 è suddivisa nelle seguenti sottozone:

**a) Sottozona E2A:** aree caratterizzate da una produzione agricola tipica.

**b) Sottozona E2B:** aree caratterizzate da una produzione agricola specializzata.

----- o -----

**a) Sottozona E2A:** aree caratterizzate da una produzione agricola tipica.

Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole ed a tali attività deve essere correlata l'edificazione consentita secondo i parametri stabiliti dalla L.R. 38/1999 e L.R. 8/2003:

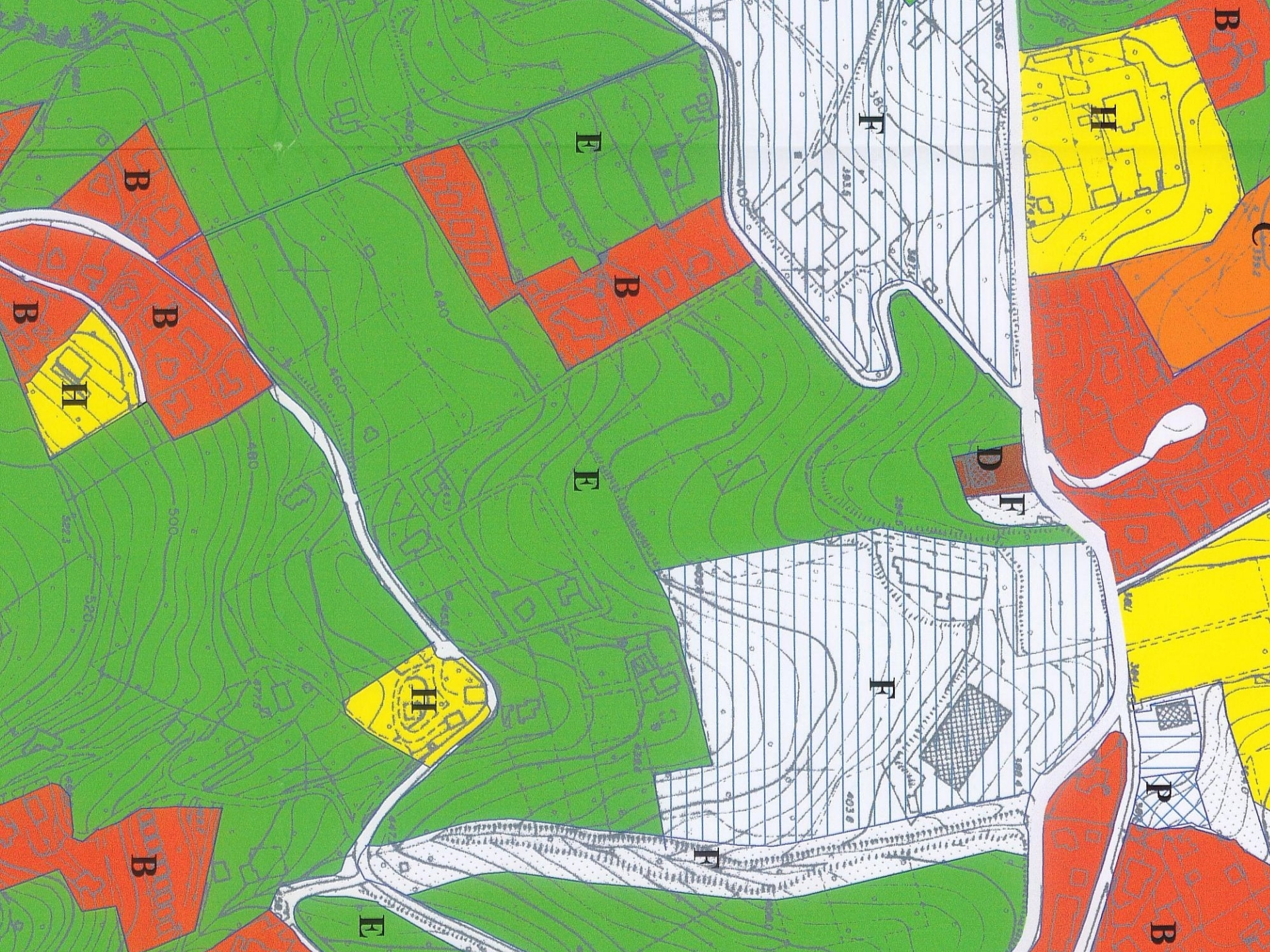
– unità minima aziendale	mq.	22.100
– rapporto di superficie	mq/mq	0,005
– altezza massima delle costruzioni	mt.	6,40
– numero piani fuori terra	n.	2
– distanza dai confini e dal ciglio delle strade pubbliche o aperte		

IL RESPONSABILE AREA PIANIFICAZIONE  
E GESTIONE TERRITORIO  
(Arch. Ercole LUPI)



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE







# **COMUNE DI MONTE PORZIO CATONE**

## **PROGETTO PRELIMINARE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE DELLE AREE SITE IN LOCALITA' MONTE CIUFFO**

**(Leggi Regione Lazio n. 22 del 26.06.1997 e n. 38 del  
22.12.1999**

**e successive modifiche ed integrazioni)**

# Legge Regione Lazio

- **L.R. 26 Giugno 1997, n. 22**
- **Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione.**

## Art. 2

(Caratteri del programma integrato.)

1. Il programma integrato consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, ed è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso, e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano.

2. Il programma integrato può essere localizzato soltanto sul territorio di comuni provvisti di strumento urbanistico generale approvato e può interessare immobili pubblici e/o privati. La sua

**3. Fermo restando quanto indicato al comma 1, il programma integrato riguarda essenzialmente:**

**a) aree interne e contigue ai perimetri urbani come definiti dagli strumenti urbanistici al cui interno siano presenti aree degradate in tutto o in parte edificate e si riscontrino carenze di strutture e di servizi;**

**b) centri minori oggetto di sensibili sviluppi insediativi con servizi inadeguati;**

**c) nuclei di urbanizzazione rada e diffusa, privi di servizi ed elementi infrastrutturali, nonché di una specifica identità urbanistica;**

**d) parti di centri urbani con forti fenomeni di congestionamento;**

**e) aree con destinazioni produttive o terziarie dismesse, parzialmente utilizzate o degradate, ma con forte capacità di polarizzazione urbana.**

**4. Il programma integrato può comprendere anche zone agricole contigue ai perimetri urbani come definiti dagli strumenti urbanistici, escluse quelle di pregio ambientale.**

**1. I programmi integrati possono essere redatti direttamente dal comune, ovvero presentati presso il comune competente da soggetti pubblici e/o privati, singolarmente ovvero consorziati od associati tra di loro. In ogni caso devono essere forniti dei seguenti elaborati:**

**a) relazione tecnico-illustrativa, con allegato schema planovolumetrico in scala 1:500, nella quale siano evidenziate le eventuali varianti previste dal programma rispetto allo strumento urbanistico generale del comune ed ai relativi strumenti attuativi;**

**b) documentazione attestante la proprietà o la disponibilità delle aree o degli edifici interessati dal programma;**

**c) schema di impegnativa di programma che indichi i tempi e le modalità di realizzazione e che disciplini i rapporti tra i soggetti promotori od attuatori del programma ed il comune, nonché tra i soggetti attuatori tra di loro, ivi comprese le garanzie di carattere finanziario.**



## **Art. 4**

**(Procedure per l'approvazione. )**

**1. Il comune adotta i programmi integrati di cui all'articolo 3, presentati da soggetti pubblici o privati, entro il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione, ovvero di novanta giorni, qualora siano in variante allo strumento urbanistico generale. Il comune può subordinare l'avvio dei programmi in variante ad un preventivo atto di indirizzo da assumersi con deliberazione di consiglio.**

## **Art. 5**

**(Oneri a carico dei soggetti proponenti. )**

**1. Successivamente all'approvazione del programma integrato, i soggetti interessati provvedono ad inviare al comune la documentazione necessaria per il rilascio della concessione.**

**2. I soggetti attuatori non possono dare inizio ai lavori prima del versamento degli oneri concessori da effettuarsi in conformità alla normativa vigente in materia. E' ammesso il pagamento dei suddetti oneri sulla base della determinazione effettuata dai soggetti attuatori, salvo conguaglio, ai sensi dell'articolo 8, comma 2, del decreto legge 23 febbraio 1982, n. 9, convertito con modificazioni nella legge 25 marzo 1982, n. 94. E' fatta salva la facoltà dei soggetti attuatori di richiedere lo scomputo totale o parziale ai sensi dell'articolo 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10; tale previsione, se espressamente formulata nello schema di impegnativa di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), vincola sia i soggetti attuatori che il comune.**

# Proposta del 31 dicembre 2012

COMUNE DI MONTE  
PORZIO CATONE  
N. 0019069 - 31.12.2012  
CAT. VI CLASSE 1 ARRIVO

Monte Porzio Catone, li 31 Dicembre 2012

- AL SINDACO  
del Comune di  
MONTE PORZIO CATONE (RM)
- ALL'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
del Comune di  
MONTE PORZIO CATONE (RM)
- AL PRESIDENTE  
DELLA COMMISSIONE URBANISTICA  
del Comune di  
MONTE PORZIO CATONE (RM)

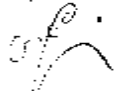
**OGGETTO** : Proposta preliminare per l'attivazione delle procedure di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale delle aree site in località Monte Ciuffo, ai sensi della Legge 17.8.1942, n. 1150 e delle Leggi Regionali 26.6.1997, n. 22 , 22.12.1999, n. 38 e 13.8.2011, n. 10.

Il sottoscritto Geom. Gianni Buglia, in qualità di rappresentante dell'Associazione Temporanea di Scopo denominata "A.T.S. Sviluppo Monte Ciuffo", con sede in Monte Porzio Catone, in Vicolo del Giglio n. 3, nonché di referente dei Proprietari del Comprensorio, intende sottoporre alla cortese attenzione di codesta Amministrazione Comunale la presente proposta preliminare per l'attivazione delle procedure per la formazione e la realizzazione di un Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale nelle aree site in località Monte Ciuffo, con riferimento alle Leggi Regionali 26.6.1997, n. 22 e 22.12.1999, n. 38 e successive modifiche ed integrazioni.

Tali aree sono perimetrate come indicato negli elaborati grafici TAV. 1 e TAV. 2 ed allegati alla Relazione Tecnica Preliminare (allegato n. 1).

L'intervento proposto riguarda il comprensorio sito a Sud della S.P. 216, localizzato tra la Via del Tusciano e Via dell'Osservatorio, in parte edificato, carente delle urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché delle indispensabili infrastrutture ( strade, marciapiedi, parcheggi, fognature, rete acque pluviali, illuminazione pubblica, gas metano, ecc.).

Si precisa che i Proprietari delle aree interessate intendono riunirsi in un apposito Consorzio per l'attuazione delle incombenze e degli oneri previsti dalle relative norme di legge vigenti, tramite l'azione integrata e coordinata di codesto Comune, suante il rilevante interesse pubblico nella realizzazione delle opere infrastrutturali comprensoriali sopra indicate.

 segue....

ASSOCIAZIONE TEMPORANEA DI SCOPO denominata "SVILUPPO MONTE CIUFFO"  
Vicolo del Giglio, n. 3 - 00140 MONTE PORZIO CATONE (RM) TEL. 06.9448055 - E.mail : sviluppo.monteciuffo@libero.it

# Relazione illustrativa preliminare

**OGGETTO :        PROPOSTA PRELIMINARE PER L'ATTIVAZIONE DELLE  
PROCEDURE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED  
AMBIENTALE DELLE AREE SITE IN LOCALITA' MONTE CIUFFO, NEL  
COMUNE DI MONTE PORZIO CATONE.**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA PRELIMINARE**

**ALLEGATO N. 1**

**PROPONENTE :**

**ASSOCIAZIONE TEMPORANEA DI SCOPO denominata "SVILUPPO MONTE CIUFFO"  
Vicolo del Giglio, n. 3 - 00040 MONTE PORZIO CATONE (RM) Tel. 06.9448055  
E.mail : sviluppo.monteciuffo@libero.it**

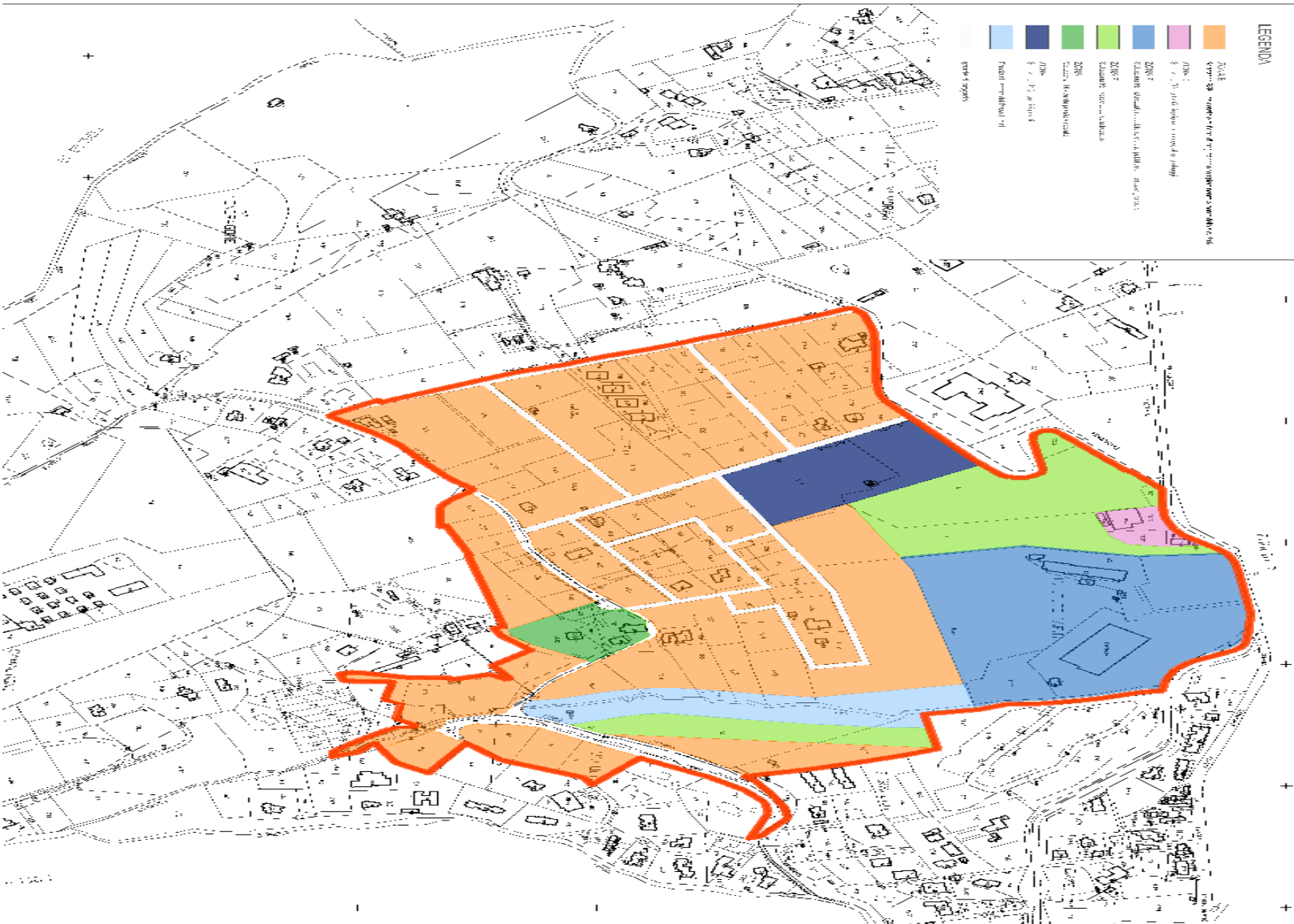
# Aerofotogrammetria

---



LEGENDA

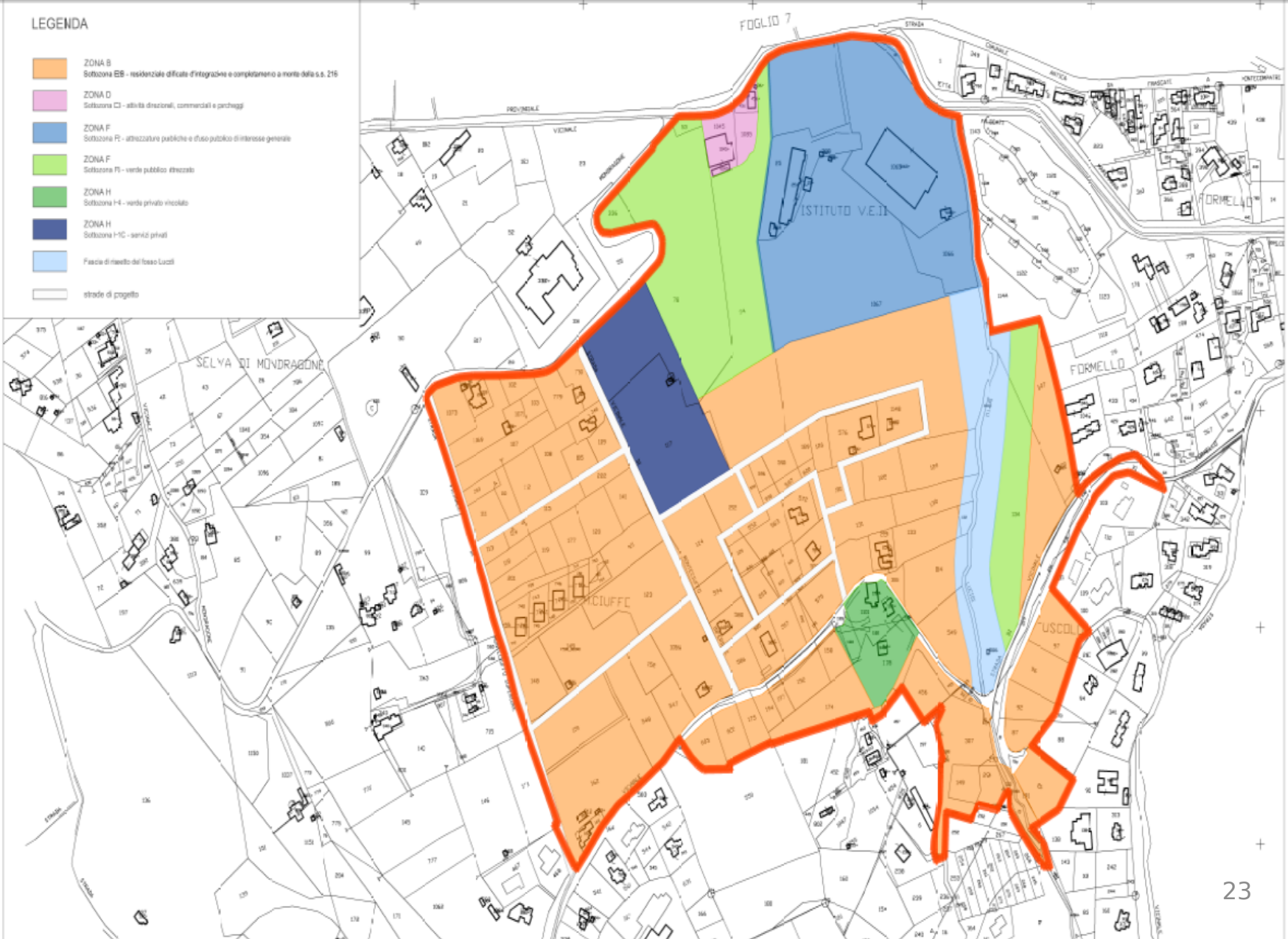
- ZADLE
- Zvrst: 33 - zbirna površina za odpadke
- ZRS:
- Zvrst: 31 - javna površina (plošč)
- ZRS:
- Zvrst: 20 - javna površina (plošč)
- ZRS:
- Zvrst: 20 - javna površina (plošč)
- ZRS:
- Zvrst: 12 - javna površina
- ZRS:
- Zvrst: 12 - javna površina
- ZRS:
- Zvrst: 1 - javna površina





LEGENDA

- ZONA B  
Sottizona B5 - residenze dificate d'integrazione e completamento a nord della s.s. 216
- ZONA D  
Sottizona C3 - attivita direzionali, commerciali e parcheggi
- ZONA F  
Sottizona F1 - attrezzature pubbliche e sfuso pubblico di interesse generale
- ZONA F  
Sottizona F1 - verde pubblico attrezzato
- ZONA H  
Sottizona H4 - verde privato incolto
- ZONA H  
Sottizona H5C - servizi privati
- Fascia di riassetto del tessuto locale
- strade di progetto



























Monte Dorico Catania - n. 456 - "Villa Lucidi"





Comune di  
**Monte Porzio Catone**

## **MONTE PORZIO CATONE**

Provincia di Roma

**AREA TECNICA**

☎ 06/9428339 069428385 069428340 FAX 06/9447471

e-mail: [llpp@comune.monteporziocatone.rm.it](mailto:llpp@comune.monteporziocatone.rm.it)

### *COMMISSIONE CONSILIARE URBANISTICA - ASSETTO DEL TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI*

#### **ORIGINALE DEL VERBALE DELLA SEDUTA DEL 14 GIUGNO 2013**

L'anno 2013, addì 14 del mese di giugno, alle ore 10:25 nella residenza comunale si è riunita la **Commissione Urbanistica – Assetto del Territorio e LL.PP.** nominata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 28.07.2009, per discutere il seguente Ordine del Giorno:

- 1) *Richiesta di attivazione delle procedure di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale della aree site in località Monte Ciuffo, pervenuta con prot. 4079 del 11.03.2013;*
- 2) *Richiesta di variazione destinazione urbanistica dei terreni in località Valle Formale, ricadente nel vigente P.R.G. in zona H – Sottozona H3, pervenuta con prot. 8440 del 04.06.2013;*
- 3) *Varie ed eventuali.*

**presenti:**

- Arch. Antonio Varacalli (Presidente)
- Ass. Giovanni Sbardella
- Ass. Giuliano Imperatori
- Cons. Renzo Morbidelli
- Cons. Domenico Di Gianni

Svolge le funzioni di **segretario** l'ing. Maria Adelaide De Fazio. Assistono alla seduta l'Assessore all'Urbanistica e ai LL.PP. Giulio Cupellini e, limitatamente al punto n. 1) il Sindaco Luciano Gori. Si discutono i seguenti punti all'Ordine del Giorno:

- 1) *Richiesta di attivazione delle procedure di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale della aree site in località Monte Ciuffo, pervenuta con prot. 4079 del 11.03.2013;*

Su invito del Presidente della Commissione (nota prot. 8731 del 06.06.2013) sono presenti i signori:

- Carla Cofani in proprio e per il fratello Carlo;
- geom. Gianni Buglia;
- Reddico Lucio, in proprio e per i fratelli Gianfranco e Roberto;
- Corazzieri Ivano;
- Minio Paluello Vittorio;
- Straccini Giancarlo;
- Ilari per Soc. GA.VI. e per la sig.ra Ridolfi Maria Artemisia;
- Fiorelli Francesco;
- Paolo Saluzzi in proprio e per delega della sig.ra Riccardi Rita;

- Leonello Mattu;
- Cittadini Giuseppe;
- Pelagaggi Luciano,

in qualità di proprietari delle aree interessate dalla proposta preliminare di attivazione delle procedure di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, allo scopo di fornire le opportune delucidazioni in merito alla proposta stessa.

Il Presidente saluta e ringrazia i convenuti. Ritiene la proposta presentata interessante, in quanto riguarda un'area vasta, ma ricorda che sull'area insiste un vincolo paesaggistico regionale importante (P.T.P. e P.T.P.R.) che la rende al momento inedificabile. Prima di proseguire qualsiasi progetto, sarebbe necessario richiedere alla Regione Lazio la rimozione o revisione del vincolo.

L'assessore Sbardella si associa a quanto detto dal Presidente.

Su invito del Presidente, il geom. Mattu introduce ed illustra il programma di riqualificazione, come riportato nella documentazione tecnica allegata alla proposta. Il sig. Ilari ricorda che quando i proprietari hanno comprato, il terreno era interessato dalla lottizzazione Paluello, poi la Variante del '93 ha trasformato l'area in zona boschiva montana, ed i cittadini non hanno più potuto costruire.

I consiglieri Morbidelli e Di Gianni conoscono la zona e possono testimoniare che non ci sono servizi (strade, fognatura, illuminazione ecc). Ritengono che la proposta potrebbe essere valida, dovrebbe essere valutata in Commissione del punto di vista tecnico ed eventualmente smussata. Non vogliono che venga fatta speculazione edilizia, ma vogliono che i cittadini possano esercitare i loro diritti. Ritengono che dovrebbe essere fatta una collaborazione tra privati e Comune per la redazione di una proposta fattibile e condivisibile dalla Regione.

L'Assessore Cupellini, intervenendo su invito del Presidente, ricorda che i privati possono presentare una osservazione tardiva al P.T.P.R. In linea di massima, l'Amministrazione non è contraria alla riqualificazione dell'area, anche perché l'area è già compromessa dagli edifici realizzati con regolare licenza.

L'Assessore Imperatori, a livello personale, si dice d'accordo a sanare le problematiche urbanistiche della zona (strade, illuminazione, fogne ecc.). Ricorda che la proposta dei cittadini creerebbe un aumento del carico urbanistico che rischia di far saltare il vigente Piano Regolatore Generale, e che la problematica fu affrontata nel 1982 con la Variante n. 8 che imponeva la non edificabilità a monte della Maremmana.

Il Sindaco, prendendo la parola, ritiene che la proposta deve essere trasformata in un Piano di Riqualificazione attraverso un Programma Integrato, proposto dagli interessati anche con un piano economico che non faccia pesare il completamento dell'urbanizzazione sul Comune, ed eventualmente recuperando anche le strutture del Convitto in corso di dismissione a vantaggio dell'intera cittadinanza.

Il sig. Cittadini conferma la notizia della dismissione del CED e di Villa Lucidi. Concorda sulla necessità della costituzione di un Consorzio che presenti un piano con determinate richieste e specifiche offerte all'Amministrazione Comunale. La stessa nella sua interezza e unanimità dovrebbe deliberare, a sua opinione, la volontà di operare il risanamento della zona, necessariamente a costo zero per l'Amministrazione pubblica.

I consiglieri Morbidelli e Di Gianni si rendono disponibili ad approvare le proposte, purché esse siano chiare e discusse apertamente in Commissione e nelle sedi opportune.

Il Presidente conclude che a suo avviso la proposta di variazione del P.T.P.R. potrebbe provenire direttamente dai proprietari prima di costituirsi in Consorzio. Dopo aver avuto una risposta dalla Regione, il Consorzio potrà proporre il Programma Integrato o comunque avviare la procedura idonea a raggiungere l'obiettivo.

La Commissione all'unanimità condivide la procedura indicata dal Presidente.

- 2) *Richiesta di variazione destinazione urbanistica dei terreni in località Valle Formale, ricadente nel vigente P.R.G. in zona H – Sottozona H3, pervenuta con prot. 8440 del 04.06.2013;*

# **RIEPILOGO DELLE AZIONI DA COMPIERE**

- 1) - SOTTOSCRIZIONE DEL MODULO DI ADESIONE AL  
COSTITUENDO  
CONSORZIO DA PARTE DEI PROPRIETARI DEI LOTTI  
PERIMETRATI;**
- 2) - VERSAMENTO DELLA PRIMA QUOTA DI ADESIONE PARI AD  
EURO  
250,00 IN CONTO FONDO CONSORTILE, NECESSARIO PER  
L'ESPLETAMENTO DELLE PRIME FASI DI ATTIVAZIONE DELLE  
PROCEDURE E PER LA PROGETTAZIONE PRELIMINARE .**
- 3) - COSTITUZIONE , CON ATTO NOTARILE ,DEL CONSORZIO '   
MONTE  
CIUFFO '**

# COSTITUZIONE CONSORZIO

- **PER LA COSTITUZIONE DEL CONSORZIO E' NECESSARIA L'ADESIONE DEI PROPRIETARI DI ALMENO IL 75% DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DELLE AREE DEL COMPENSORIO PERIMETRATO.**
- **OVE NECESSARIO, SI PROCEDERA' ALLA RIDUZIONE DELLA PERIMETRAZIONE DELLE AREE, FINO A RAGGIUNGERE IL PARAMETRO SOPRA INDICATO.**



# BOZZA STATUTO CONSORZIO

## **Art. 1.**

***È costituito fra i proprietari di immobili siti nel Comune di Monte Porzio Catone , località Monte Ciuffo, immobili che meglio risultano descritti nei rispettivi titoli di acquisto e nella planimetria allegata sub a), un Consorzio obbligatorio denominato "Monte Ciuffo", non avente scopo di lucro, regolato dalla legge italiana e dal presente Statuto.***

## **Art. 2**

**Fanno obbligatoriamente parte del Consorzio tutti i proprietari di immobili siti nell'ambito del comprensorio meglio descritto dalla planimetria allegata sub a) nonché i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo. Tutti i proprietari suddetti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la competente Conservatoria dei Registri immobiliari, rispettivamente a favore ed a carico di ciascuno di essi. In ipotesi di trasferimento, a qualsiasi titolo, di tutti o parte dei loro immobili, i Consorziati interessati sono tenuti ad includere nell'atto di trasferimento - con obbligo di trascrizione - il vincolo di partecipazione al Consorzio, ed a comunicare con lettera raccomandata R.R. al Consorzio, entro trenta giorni dalla data dell'avvenuto trasferimento, le complete generalità della parti contraenti, il loro domicilio e copia del rogito notarile e della nota di trascrizione.**

### **Art. 3 -**

**Per una migliore tutela delle finalità perseguite dal Consorzio e dagli interessi dei Consorziati, e per assicurare il mantenimento dell'alto livello degli insediamenti edilizi i Consorziati si obbligano, nei confronti del Consorzio e per effetto dell'adesione al presente Statuto, ad inserire negli atti di trasferimento dei propri immobili le seguenti clausole:**

**a). l'immobile in contratto è sottoposto alla normativa contenuta nello Statuto del Consorzio Monte Ciuffo, che l'acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare in ogni parte, per sé e per i suoi aventi causa, come facente parte integrante del presente contratto;**

**b). in particolare l'acquirente prende atto ed accetta per sé e per i suoi aventi causa, la normativa secondo cui ogni costruzione, e/o variazione, e/o modifica della tessa dovrà essere sottoposta alla preventiva approvazione del Comitato Tecnico e pertanto potrà essere eseguita soltanto dopo l'ottenimento della predetta autorizzazione e secondo il progetto approvato, essere tenuto responsabile nei confronti dell'alienante e/o, per mandato qui conferito, nei confronti del Consorzio Monte Ciuffo, per le sanzioni previste dal Regolamento Edilizio consortile;**

***c). prende atto e accetta per sé e per i suoi aventi causa la normativa secondo cui al funzionamento e alla manutenzione ordinaria o straordinaria degli impianti di interesse generale o comune, anche se di proprietà di singoli Consorziati, provvede il Consorzio per mezzo di apposite società di servizi, e le relative spese, nonché le spese di amministrazione del Consorzio sono ripartite fra tutti i Consorziati.***

**I terzi che a qualsiasi titolo diverranno proprietari degli immobili vincolati saranno, dal momento del loro rispettivo acquisto, obbligati all'osservanza della normativa tutta portata dal presente atto e beneficeranno dei vantaggi che ne derivano. Alla data di trasferimento faranno carico al nuovo proprietario le relative spese consortili, e l'acquirente assumendo dal momento del trasferimento la veste di Consorziato, risponde in solido con l'alienante per le quote consortili da questo non corrisposte.**

**L'Assemblea dei partecipanti al Consorzio avrà la facoltà di ammettere a far parte del Consorzio, proprietari di altri immobili siti fuori dal comprensorio meglio descritto nella planimetria allegata sub a), fissandone, se del caso, le condizioni; fermo comunque l'obbligo dei proprietari consorziandi di adesione al presente Statuto e di partecipazione ai contributi spese ed oneri del Consorzio.**

## **Art. 5.**

**Il Consorzio ha lo scopo di provvedere:**

- a). allo studio, al coordinamento ed alla direzione di tutti gli strumenti urbanistici idonei ad assicurare, sia in generale che con riferimento alle singole proprietà, la migliore utilizzazione degli immobili appartenenti ai Membri del Consorzio;**
- b). allo studio ed all'esecuzione di opere ed impianti e servizi di interesse generale e particolare nell'ambito del comprensorio Monte Ciuffo e delle aree circostanti, svolgendo per il perseguimento di tale scopo, ogni necessaria ed opportuna attività amministrativa e negoziale;**

- c). alla manutenzione ed alla gestione di ogni opera ed installazione di impianti e servizi, di interesse generale o comune, anche se di proprietà di singoli Consorziati, e può prestare anche a tal fine assistenza tecnica, amministrativa e contabile al Consorzio ed ai Consorziati, provvedendo in tal senso con apposite Società di Servizi, sulle quali esercita funzioni di indirizzo e controllo, nei limiti della vigente normativa;***
- d). alla partecipazione a tutti i servizi ed iniziative aventi il medesimo scopo, o suscettibile di favorirne lo sviluppo;***



***e). alla tutela del livello ottimale delle condizioni di vita nel territorio. Per gli scopi su indicati, il Consorzio si attribuisce i più ampi poteri di rappresentanza dei Consorziati presso gli Organismi pubblici e privati, nonché i poteri di rappresentanza in liti, sia passive che attive, promosse o da promuovere davanti a giurisdizioni civili, penali, amministrative e speciali.***

***Il Consorzio ha lo scopo di provvedere inoltre:***

***a). alla disciplina ed al regolamento delle costruzioni edilizie erette sui terreni dei Consorziati, ivi compresi eventuali regolamenti di condominio nonché alla osservanza dei regolamenti stabiliti nell'interesse generale e per la buona amministrazione del Consorzio, attribuendogli espressamente a tal fine, poteri di rappresentanza negoziale e giudiziale dei proprietari Consorziati, nonché il potere di agire autonomamente, sia giudizialmente che stragiudizialmente nei confronti di tutti coloro, Consorziati e non Consorziati ,che violassero la norma consortile;***

***b). all'ottenimento di sovvenzioni di qualunque genere, utili al perseguimento degli scopi del Consorzio ed alla stipulazione di ogni atto ad esse relativo;***

## **Art. 8.**

**Gli organi del Consorzio sono:**

- 1. l'Assemblea dei Consorziati ;**
- 2. il Consiglio di Amministrazione;**
- 3. il Presidente;**
- 4). il Comitato Tecnico.**

**Il Presidente ha la rappresentanza del Consorzio di fronte a tutti i terzi ed in giudizio.**

**Al Comitato Tecnico sono delegati poteri ordinatori nelle materie di sua competenza, a norma dell' Art.30 del presente Statuto.**

## **Art. 9.**

**Ciascun partecipante al Consorzio ha l'obbligo di contribuire a tutte le spese ed oneri del Consorzio senza alcuna esclusione né eccezione. La ripartizione fra i partecipanti delle spese ed oneri del Consorzio, ivi comprese quelle relative ad eventuali lavori di interesse generale o comune, è proporzionale al valore degli immobili sulla base della caratura stabilita dal Comitato Tecnico ed approvata dal Consiglio di Amministrazione.**

**La suddetta caratura globale verrà frazionata a cura del Consiglio di Amministrazione del Consorzio, secondo il criterio del buon padre di famiglia, tenendo comunque conto del volume dei fabbricati, e per quanto riguarda i terreni, della loro potenzialità volumetrica, della destinazione d'uso, della estensione, della potenzialità di uso per servizi e della rilevanza paesaggistica. In ogni caso verrà attribuita una quota di milionesimi a tutti gli immobili, fabbricati e terreni, ricadenti nel territorio del Consorzio in base al loro valore come identificato in forza dei parametri sinora citati.**

**Le spese ed oneri relativi ai lavori pubblici particolari saranno a carico del o dei proprietari che ne beneficeranno.**



## **Art. 11.**

***Su tutti i terreni non compresi in piani di lottizzazione approvati dal Comitato Tecnico del Consorzio Monte Ciuffo e sui quali il Consorzio ha deciso o deciderà la costruzione di un sentiero o di una strada di uso comune, i consorziati si impegnano a consentire l'esecuzione dei lavori come sopra deciso, nonché a subire la servitù di passaggio a favore dei terreni interessati per l'uso del sentiero e della strada in questione.***

***Su tutti i terreni, non compresi in piani di lottizzazione approvati dal Comitato Tecnico del Consorzio Monte Ciuffo e sui quali il Consorzio ha deciso o deciderà la costruzione di opere o installazioni di interesse generale o di uso comune, i proprietari, si impegnano a consentire l'accesso ai rispettivi terreni per la esecuzione, le riparazioni o la manutenzione delle predette opere od installazioni, nonché a subire la relativa servitù di passaggio o di impianto.***

***I consorziati che restino gravati da alcuna delle servitù predette si impegnano ad osservare tutte le necessarie disposizioni di legge per rendere tali servitù efficaci ed opponibili anche nei confronti di loro aventi causa. Le predette servitù non daranno luogo a diritto ad indennità di alcun genere in favore dei proprietari che dovranno subirle.***

***Il Consiglio di Amministrazione è il solo competente a decidere sul tracciato di dislocazione delle strade ed opere, e la loro progettazione, cercando di ridurre al minimo gli inevitabili inconvenienti dei consorziati che dovranno subire le servitù relative.***

## **ADEMPIMENTI IMMEDIATI DA PARTE DEI PROPRIETARI**

**1)- Compilare il modulo preliminare di adesione al costituendo Consorzio «Monte Ciuffo», da consegnare o inviare mediante fax al n. 06/9448055, ovvero all'indirizzo E.mail [sviluppo.monteciuffo@libero.it](mailto:sviluppo.monteciuffo@libero.it);**

**2)- Effettuare il versamento della somma di Euro 250,00, mediante apposito bonifico**

**bancario intestato a:**

**A.T.S. Sviluppo Monte Ciuffo**

**c/c n. 22518 - B.C.C. del Tuscolo**

**IBAN : IT40 D087 7739 2300 0000 0022 518**

**quale quota di rimborso delle spese già sostenute ed anticipo per quelle da sostenere per lo svolgimento delle attività professionali preliminari di presentazione della proposta progettuale di che trattasi.**

# CONCLUSIONI

**IL NOSTRO GRUPPO DI PROFESSIONISTI HA AVVIATO LA PROCEDURA PER IL RISANAMENTO EDILIZIO, URBANISTICO ED AMBIENTALE DEL COMPENSARIO DI MONTE CIUFFO.**

**A QUESTO PUNTO, E' NECESSARIA LA COLLABORAZIONE DI TUTTI I PROPRIETARI, AFFINCHE' IL LAVORO SVOLTO VENGA VALORIZZATO E PORTATO A CONCLUSIONE.**

**CONFIDIAMO, PERTANTO, NELL'IMPEGNO DI CIASCUNO PER UNA RAPIDA DEFINIZIONE DELL'ITER PROCEDURALE DI PRESENTAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI CHE TRATTASI.**

**GRAZIE PER  
L'ATTENZIONE !!!**

**PER CHIARIMENTI INVIARE  
E.MAIL all'indirizzo  
sviluppo.monteciuffo@libe  
ro.it**