



# COMUNE DI PIGNATARO INTERAMNA

## PROVINCIA DI FROSINONE

C.F. – P.IVA 81003050606 – Via Roma, 6 – 03040 Pignataro Int.na (FR)  
Tel 0776.949012 – fax 0776.949306

Sito web: [comune.pignatarointeramna.fr.it](http://comune.pignatarointeramna.fr.it)

P.E.C.: [comune.pignataroint.servizigenerali@certipecc.it](mailto:comune.pignataroint.servizigenerali@certipecc.it)

### SERVIZIO TECNICO

Prot. n. 2731

## PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 2 DELL' 11 APRILE 2023 (AI SENSI DELL'ART. 36 del D.P.R. 380/2001 E DELLA L. R. 15/2008)

**DITTA: Il Podere di Gianbattista S.r.l. Società Agricola**, esercente attività di allevamento galline ovaiole e svezzamento suini, con sede legale in Cassino (FR), Via Giuseppe Parini n. 33, P.I. n. 02713280606, sede operativa in Pignataro Interamna (FR) Via Sogne, Amministratore Unico Sig. Cristoforo Napolitano, nato a Formia (LT) il 18 aprile 1995 e residente a Mondragone (CE) in Via Potenza n. 33.

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

**Vista** l'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, acquisita al protocollo generale di questo Ente al numero 47 del 3 gennaio 2019, presentata dalla soc. "Il Podere di Gianbattista S.r.l. – Società Agricola" con sede legale in Cassino (FR), Via Giuseppe Parini n. 33, P.I. n. 02713280606, riguardante la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità: **a)** al Permesso di Costruire n. 3/2015 del 24 febbraio 2015; **b)** alla SCIA in variante prot. 6851 del 17 ottobre 2016; **c)** alla SCIA prot. 5401 dell'11 agosto 2016, nell'ambito del progetto per la realizzazione di un impianto produttivo agricolo zootecnico, costituito dalla realizzazione di una stalla per suini, una concimaia, un'abitazione per il custode con ufficio, ed una serra per l'allevamento di galline ovaiole, in Via Sogne, in Catasto al Foglio 10, mapp.li 324, 332, 338, 339, 340, 341;

#### **Premesso che :**

- in data 24 febbraio 2015, prot. 1104, è stato rilasciato alla suddetta società, Permesso di Costruire n. 03/2015, avente per oggetto la realizzazione di una stalla per l'allevamento di suini, con concimaia e abitazione con ufficio, sul terreno distinto in catasto al Foglio 10, mapp. 23, 25, ed altri;
- in data 17 ottobre 2016, prot. 6851 è stato depositato progetto di Variante in corso d'opera;
- in data 11 agosto 2016, prot. 5401 è stata depositata S.C.I.A. per la realizzazione di una serra in ferro e plastica, priva di fondazioni ma infissa nel terreno, per il ricovero di galline ovaiole;
- in data 25 ottobre 2018, è stato contestato dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Cassino, tramite Consulenza Tecnica ordinata dal P.M. dr.ssa Arianna Armanini (Procedimento Penale n. 1651/17/21 R.G.), che nella realizzazione delle opere, sono state commesse delle irregolarità rispetto ai progetti approvati, ed inoltre, la concimaia è stata realizzata senza l'acquisizione del prescritto Nulla Osta paesaggistico in quanto ricadente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, artt. 134 comma 1 lett. b, e 142 comma 1 lett. c);
- in data 06 novembre 2018, prot. 6466, è stata emessa da questo Ente, ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi n. 28/2018, per le seguenti difformità rilevate dal Consulente Tecnico, nominato dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Cassino (FR), arch. Antonio Bruno:

- Stalla lattonzoli: sostanziale variazione planimetrica della posizione della costruzione con una diversa distribuzione degli ambienti interni e posizionamento di due silos con basamento in calcestruzzo;
- Concimaia: realizzata con variazione planimetrica sostanziale rispetto alla posizione di costruzione in quanto ha subito una rototraslazione di circa 18° in senso orario ed uno spostamento di circa 16 metri verso nord e 16 metri verso est, nonché risulta avere una vasca di 23,65 x 23,95 m con divisione a metà in due vasche identiche mediante parete in c.a., mentre il progetto prevedeva una unica vasca di dimensioni 24,85 x 24,85. La stessa risulta essere edificata in zona di inedificabilità ai sensi dell'art. 27 delle N.T.A. del P.R.G., ed ai sensi dell'art. 35 delle norme del P.T.P.R.;
- Casa: variazione della forma planimetrica (senza incremento di superficie) di distribuzione interna, oltre che di posizione sul terreno, variazione planimetrica sostanziale della posizione della costruzione e variazione della struttura autorizzata del tetto, da soluzione a due falde, a tetto piano, con difformità sia di tipo urbanistico, sia strutturale;
- Serra ovaiole: maggiore superficie chiusa ad uso deposito con incremento di circa 15 mq..

- in data 03 gennaio 2019, prot. n. 47, è stata presentata tramite p.e.c., dalla Società in oggetto, istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria per la regolarizzazione degli abusi sopra esposti;

**Vista** la nota prot. 1698 del 22 marzo 2019, con la quale questo Comune formulava quesito alla Regione Lazio – Area Autorizzazione Paesaggistica e Valutazione Ambientale Strategica ed alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Frosinone, Latina e Rieti, in merito alla propedeuticità dell'acquisizione del Parere e/o Autorizzazione Paesaggistica per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria alla Ditta “Il Podere di Gianbattista S.r.l. Società Agricola”, per le opere realizzate in zona sottoposta a vincolo paesaggistico (concimaia);

**Vista** la nota di riscontro della Soprintendenza, prot. 1698 del 22 marzo 2019, in atti di questo Ente al prot. n. 4300 del 30 luglio 2019, con la quale il suddetto Ente afferma che “le predette opere realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica, sono da assoggettare al procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/’04, da inoltrare presso la competente Regione Lazio”;

**Dato atto** che la soc. “Il Podere di Gianbattista S.r.l. Società Agricola”, nella persona del suo Rappresentante Legale Sig. Cristoforo Napolitano, con nota del 15 maggio 2019, ha richiesto alla Regione Lazio – Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Via Del Giorgione, 129 – Roma, l'accertamento di compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, come modificato dal Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 157, e dell'articolo 1 comma 36, 1-ter e 1-quater della Legge 15 dicembre 2004 n. 308, recante “Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione”, per le opere realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica consistenti in: Realizzazione di una concimaia con sistemazione terreno adiacente, dandone contezza a questo Ente tramite p.e.c. del 27 luglio 2019;

**Visto** il Verbale di Udienza del Tribunale di Cassino (FR), Giudice Dott.ssa Perna, del 13 settembre 2019, rilasciato dallo stesso in data 24 ottobre 2019, nell'ambito del procedimento penale n. 2105/18, nel quale è stato sentito come teste il Consulente Tecnico di questo Ente: Geom. Mauro Macera, dal quale emerge che il Giudice ha chiesto al suddetto teste di fornire nella successiva udienza del 7 febbraio 2020: “istanze fatte alla Regione per una definizione più rapida della parte riguardante la concimaia”;

**Visti** i reiterati solleciti di questo Ente alla Regione Lazio – Area Autorizzazioni Paesaggistiche ed alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio: **a)** prot. 6706 del 28 novembre 2019; **b)** prot. 1415 del 6 marzo 2020; **c)** prot. 6691 del 20 ottobre 2020, affinché questi Enti definissero con tempestività l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica presentato dalla soc. “Il Podere di Gianbattista S.r.l. Società Agricola”, stante il procedimento penale in corso;

**Vista** la nota del Ministero della Cultura – Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Frosinone e Latina, prot. 8418-p del 28 giugno 2022, in atti di questo Ente al prot. 3890 del 29 giugno 2022, con la quale il

suddetto Ente, *“per quanto di sua stretta competenza, rilascia Parere Positivo nel merito della compatibilità paesaggistica ai sensi dell’art. 167, comma 4 e 5 del D.Lgs. 42/’04 delle opere sopra citate”*, seppur con prescrizioni;

**Vista** la nota della Regione Lazio – Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica – Area Vigilanza Urbanistico-Edilizia, Poteri Sostitutivi e Accertamenti di Compatibilità, prot. 835237 del 2 settembre 2022, in atti di questo Ente al prot. n. 5272 del 5 settembre 2022, con la quale il suddetto Ente trasmette a questo Comune la Determinazione del Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, n. G11504 del 1° settembre 2022, con la quale determina di: *“esprimere ai sensi dell’art. 167, commi 4 e 5, del D.Lgs. n. 42/’04 e dell’art. 4, comma 8, del Protocollo d’intesa del 18/12/2007, parere favorevole riguardo alla compatibilità paesaggistica per le opere realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica, consistenti in Realizzazione di una concimaia con sistemazione terreno adiacente ..., realizzate nell’immobile sito nel Comune di Pignataro Interamna (FR) e individuate in catasto al foglio n. 10, particelle n. 321, 332, 340 e 341, come da parere favorevole con prescrizioni del 28/06/2022, prot. 8418, reso dalla Soprintendenza Architettura, Belle Arti e Paesaggio per le province di Frosinone e Latina, acquisito al protocollo della Regione Lazio n. 636484 del 28/06/2022 e allegato alla presente per farne parte integrale e sostanziale”*;

**Visto** il progetto in sanatoria presentato, assunto al prot. n. 47 del 3 gennaio 2019, redatto dall’agronomo dott. Marcello Varone, con studio professionale in Ausonia (FR) - Via Orfanotrofo n. 8;

**Viste** le integrazioni prodotte in data 25 novembre 2022, protocollo n. 7358 ed in data 25 febbraio 2023, protocollo n. 1712;

**Vista** l’Approvazione in linea tecnica del progetto di adeguamento dell’opera alla normativa sismica vigente rilasciata dalla Regione Lazio – Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, Assessorato Lavori Pubblici e Tutela del Territorio, Mobilità, Area Genio Civile Lazio Sud, prot. n. 2020-0001110066, posiz. n. V107368 del 05/07/2021;

**Vista** la Relazione Istruttoria del Tecnico Comunale Convenzionato Geom. Mauro Macera dell’11 aprile 2023, protocollo n. 2705, nella quale il suddetto tecnico esprime, dal punto di vista urbanistico, parere favorevole al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria;

**Visto** il versamento di € 516,46, mediante bonifico bancario del 21 novembre 2022, quale diritti di segreteria;

**Visto** il versamento di € 2.000,00, mediante bonifico bancario del 21 novembre 2022, quale sanzione pecuniaria;

**Visto** il P.R.G. vigente, approvato dalla Regione Lazio con D.G.R n.1700 in data 20/12/2002, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 20/02/2003, supp. n. 6;

**Visto** il P.T.P.R. approvato della Regione Lazio, con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento n. 2;

**Visto** l’art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

**Visto** il D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio);

**Visto** il D.P.R. 13/02/2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall’autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzativa semplificata)

**Vista** la L.R. 22/12/1999 n. 38 e ss.mm.ii;

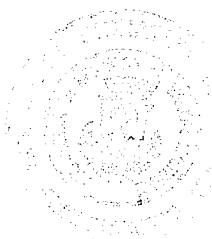
**Visto** il D.Lgs. 27/12/2002 n. 301;

# CONCEDE

il **Permesso di Costruire in Sanatoria**, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e della L.R. n. 15 dell'11 agosto 2008, alla Società "**IL PODERE DI GIANBATTISTA S.r.l. Società Agricola**", con sede legale in Cassino (FR), in Via Parini n. 33, e sede operativa in Pignataro Interamna (FR) Via Sogne, P.I. n. 02713280606, nella persona del suo Legale Rappresentante Sig. Cristoforo Napolitano, nato a Formia (LT) il 18 aprile 1995 e residente a Mondragone (CE), per la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità: **a)** al Permesso di Costruire n. 3/2015 del 24 febbraio 2015; **b)** alla SCIA in variante prot. 6851 del 17 ottobre 2016; **c)** alla SCIA prot. 5401 dell'11 agosto 2016, nell'ambito del progetto per la realizzazione di un impianto produttivo agricolo zootecnico, costituito da una stalla per suini, una concimaia, un'abitazione per il custode e uffici, ed una serra per l'allevamento di galline ovaiole, in Via Sogne, in Catasto al Foglio 10, mapp.li 324, 332, 338, 339, 340, 341, come da elaborati progettuali allegati all'istanza di Permesso in Sanatoria, una copia dei quali, opportunamente timbrata, viene restituita alla società istante e costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Dalla Residenza Municipale, 11 aprile 2023

Il Consulente dell'U.T.C.  
*Geom. Mauro Macera*



Il Responsabile del Servizio  
*Dott. Francesco Neri*

Il sottoscritto NAPOLITANO AGOSTINO dichiara di aver ritirato oggi 11.04.2023 l'originale del presente permesso, con relativi allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni al quale è subordinato.

Firma