

AI COMUNE di CALDAROLA
62020 CALDAROLA (MC)
pec comune.caldarola.mc@legalmail.it

Caldarola 16.12.2020

Al Sindaco, al presidente del Consiglio comunale
Al Dirigente Settore Urbanistica dell'UTC
agli uffici preposti
tutti del Comune di Caldarola
comune.caldarola.mc@legalmail.it

Oggetto: OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI

Comunicazione Adozione Variante 1 al Piano Regolatore Generale
(art. 2 della L.R. 25/2017) Responsabile del Settore Urbanistica-
LL.PP.-Edilizia Privata ex art. 26 c. 1 L.R. n. 34 del 05/08/92 smi-

Delib. CC n.38/2020 del 07/11/2020 Variante 1 al PRG (art. 2 L.R.
25/2017)

Tavola A relazione Punto 2

La variante al prg comunale in itinere si pone in conflitto con numerose normative, regionali, statali e costituzionali e con il buon senso, buon andamento, efficacia, efficienza e imparzialità della pubblica amministrazione.

Preliminarmente numerose sono state le critiche di illegittimità provvedimenti indirizzate alla vostra amministrazione dall'inizio dell'anno 2020 (1 gennaio 2020, 23 marzo 2020, 10 ottobre 2020) e alcuna di essa è mai stata oggetto di riscontro e di considerazione, salvo modificare nell'ottobre 2020 l'interesse pubblico che muove l'amministrazione comunale a dirottare terre private per finalità diverse da quelle assunte nel 2016 e nel 2017, senza alcuna comparazione ulteriore come è imposto dalla normativa di settore.

Tale circostanza costituisce grave pregiudizio sulla regolarità tecnico- amministrativa della procedura e rappresenta anche una evidente inosservanza delle norme di legge a partire dall'additare valutazioni di opportunità quelle osservazioni che invece sono chiare critiche che i proprietari di cui all'oggetto hanno avanzato direttamente al Comune di Caldarola e che costituiscono precise doglianze di illegittimità procedurali oltre che di arbitrarie scelte di pianificazione, lontane dai criteri della discrezionalità tecnica, con tutte le conseguenze che possono scaturire.

All'amministrazione comunale sono state poste specifiche critiche e precise domande attese le contraddizioni che evidenzia la lacunosa istruttoria e l'agire frettoloso e maldestro.

Il termine per inoltrare osservazioni ai sensi e per gli effetti della legge 241/90 impone una partecipazione attiva e collaborativa della amministrazione e del cittadino e non una

noncuranza assoluta come il Comune di Caldarola ha manifestato in questi anni a dispregio della cittadinanza, seppur di poche anime e in età per lo più adulta/anziana.

L'amministrazione Regionale delle Marche in sede di vaglio è tenuta a ponderare attentamente la condotta degli enti comunali e valutare che questi prendano le decisioni partecipate e più vicine ai cittadini e non in contrasto con gli interessi della cittadinanza, come modificare le scelte motivazionali a banderuola durante la procedimentalizzazione di una volontà instabile e mutevole col tempo.

Si richiamano ritenendole qui ritrascritte le doglianze avanzate in pregresso avverso ai pregressi atti amministrativi e in questa sede si pone l'attenzione sull'oggetto.

L'amministrazione comunale ha inteso occupare terre private e non pubbliche per destinarle a SAE e adesso intende invece espropriarle per finalità diverse dagli eventi sismici per allocare strutture della protezione civile chiedendo a quest'ultima di sopportarne le spese.

E' stato ampiamente indicato, dimostrato e criticato l'iter procedimentale del comune di Caldarola che postula aree occupate e mai utilizzate con spreco della proprietà privata e ora postula -non terminata la necessita delle esigenze sottese alla SAE- di mutare le esigenze di quelle terre per allocarvi la protezione civile spodestando gli attuali abitanti SAE senza aver ancora ricostruito la città e gli edifici e le abitazioni degli sloggiati.

La popolazione caldarolese ha lamentato non solo i ritardi con i quali sono stati consegnati gli alloggi SAE a distanza di due

anni dal terremoto (2018) ma anche il degrado che alcuni alloggi presentano, gli ampi spazi inutilizzati.

E ad oggi dicembre 2020, ancora si profilano (minimo) ancora una decina d'anni per ricostruire il territorio e le abitazioni civili ed invece di attivarsi in tal senso, l'ente comunale indica di espropriare per finalità diverse le aree già occupate e destinate a SAE. All'occupazione delle medesime terre non può seguire l'esproprio per motivazioni diverse da quelle assunte in precedenza imponendo una rivisitazione globale delle terre su tutto il territorio (ad oggi non effettuata). Si appalesa una illegittima apposizione plurima di vincoli contraddittori se non una illegittima *voluntas* di reiterazione di vincoli, in contrasto con l'evoluzione delle esigenze della cittadinanza e a fronte di una pianificazione urbanistica delle aree oggetto di variante al PRG interessate ad aree già (storicamente) edificabili già identificate tra le ZTO (art. 2 del DM 1444/68).

L'ente comunale palesa una urgenza e frettolosità che non trova accesso in questa sede per quanto profilato e documentato ad oggi. Le scelte di urgenza e la semplificazione amministrativa in deroga prevista dalla normazione di emergenza in costanza di sisma non trovano applicazione oggi (assenti le ipotesi emergenziali) solo perché l'amministrazione modifica la volontà da occupazione a espropriazione cambiandone le finalità e gli interessi pubblici da perseguire.

Di conseguenza, come ben sa l'ente Regionale non è possibile avallare una variante in forma semplificata e d'urgenza a quattro anni dal sisma e mancare di procedere ai doverosi step procedurali che in questa sede vengono bypassati.

Dal 2016-2017 allorchè l'ente comunale occupava le aree richiamate in oggetto alla TavA punto 2 sono variate le previsioni urbanistiche; sono variate le esigenze della popolazione, la stessa popolazione è variata con una grossa fascia di emigrazione verso terre più sane, ricche economicamente, ...

Eppure nel nuovo strumento urbanistico tale differenza non viene in alcun modo evidenziata e giustificata in rapporto alla volontà espropriativa; lacuna che giustificherebbe semmai l'attuale occupazione temporanea e non la traslatio della proprietà.

E' variata la modalità di calcolo dei fabbisogni futuri. L'ente comunale indicando di non destinare le aree private a SAE ma a attrezzature pubbliche di assistenza alla protezione civile rende conto che non vi è alcuna necessità di espropriare assumendo proprio che è modificata la valutazione del fabbisogno abitativo in relazione ad dato di crescita, ove quelle terre non sono destinate alla popolazione caldarolese e per esigenze locali, ma invece per esigenze e competenze statali.

In questo modo non può essere accolta e giustificata una scelta di destinare aree edificabili come la part. 37 e 243 e 244 quali aree edificabili, di espansione etc. Ciò rende evidente che le aree oggi destinate a SAE vede un domani un posto pari a zero del numero di abitanti caldarolesi insediati in dette zone. Tale scelta esemplifica che non può verificarsi una intesa Regione/Comune se le esigenze sono quelle statali di porre le strutture per la residenza -assistenza di protezione civile oltre a

porsi come una chiara contraddizione, laddove si prevedono variazioni urbanistiche per interessi statali.

Una diversa soluzione avrebbe imposto di indicare nella variante il numero di abitanti caldarolesi attualmente residenti da insediare nelle dette particelle. Invece nulla emerge spiegato per il diverso criterio di calcolo utilizzato.

Tutto ciò pone una condizione d'illegittimità che diretta a inficiare l'iter approvativo del nuovo strumento urbanistico che la Regione deve prendere consapevolezza per respingere e rinviare l'esame all'ente comunale.

Lo studio demografico, effettuato a supporto delle scelte progettuali operate, presenta elementi d'incongruenza che mettono in discussione le scelte compiute.

E' assurdo occupare zone di espansione per finalità SAE e poi eliminare le SAE e dedicare tali aree alla protezione civile per allocare le asserite "attrezzature".

Il P.R.G. individua numerose ed ampie nuove zone di espansione che si aggiungono a quelle esistenti, in significativo contrasto con le Direttive per la redazione del P.R.G. ove invece si manifesta la volontà di una riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con particolare cura ed attenzione a quello presente nel Centro Storico.

Le previsioni insite nel nuovo strumento urbanistico produrranno un evidente consumo di ulteriore suolo in contrasto anche con l'orientamento europeo che impone, invece, uno stop a processi di ulteriori urbanizzazioni, e propone, addirittura, che l'incremento della quota netta di occupazione di terreno debba tendere ad arrivare a zero entro il 2050.

In definitiva, le incongruenze su esposte rendono immotivate le previsioni progettuali insite nel P.R.G. adottato che appaiono ancor più immotivate e paradossali se confrontate con le scelte progettuali contenute nella versione precedente del P.R.G. ove non era prevista alcuna nuova area di per destinarlo alle “attrezzature pubbliche con funzione di residenza e assistenza di protezione civile”, sottraendo le terre dei privati al pane quotidiano come le aree agricole coltivate attualmente, e le aree edificabili destinate alla popolazione.

Il vigente regime d'uso dei suoli, discendente da precedenti piani urbanistici, e l'ente comunale è chiamato a rispettarlo in sede di formulazione del nuovo strumento urbanistico, atteso che le eventuali modifiche allo stesso, sono ammesse ove sussistano gravi e specifiche ragioni di interesse pubblico che rendano necessario comprimere le situazioni giuridiche consolidate”. Tutto ciò non emerge nelle indicazioni dell'ente comunale atteso che indica perseguire un interesse pubblico al di fuori della cittadinanza e senza alcun profilato carattere di urgenza e di necessità preordinata.

Le scelte progettuali operate nel P.R.G.. adottato che, come detto, modificano profondamente i parametri edificatori di tali aree ed individuano, in sede di pianificazione generale, le aree ad attrezzature, porteranno ad un'immediata arresto della crescita del paese già ampiamente compromessa e, quindi, conseguentemente ad una immediata ed ingiustificata paralisi dell'attività agricola ed edilizia nella zona.

– ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE- Le zone di espansione residenziale comprendono le zone non ancora

urbanizzate o parzialmente urbanizzate, assimilabili alle zone residenziali omogenee "C" del D.L. del 2/4/1968 n.1444.

Tali aree comprendono anche zone soggette a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

In caso di discordanza fra le indicazioni del PRG (norme e zonizzazioni) e quelle contenute nei piani attuativi approvati, fanno testo queste ultime.

Sono ammesse di norma – e salvo diverse e specifiche prescrizioni per le singole zone

– le seguenti destinazioni d'uso e attività:

Residenze private;

Uffici e studi professionali, compresi quelli per l'assistenza sanitaria di base;

Attività e laboratori artigianali di servizio che non rechino disturbo, rumori, esalazioni nocive e che non alterino le caratteristiche della zona;

Pubblici esercizi, compresi ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo e simili, con i relativi spazi di servizio, tecnici e di magazzino;

Attività commerciali di vicinato, comprendenti gli esercizi commerciali aventi una superficie di vendita non superiore a mq.250;

Residenze collettive quali collegi, convitti, case di riposo e simili, compresi i relativi servizi.

Sono escluse da tali zone: depositi o magazzini per la vendita di merce all'ingrosso, supermercati, ed attività *commerciali al minuto con superficie di vendita superiore a mq. 250*, industrie, laboratori artigianali produttori rumori ed odori molesti, ricoveri di animali ed ogni altro insediamento destinato ad attività in contrasto con il carattere residenziale.

Orbene la allocazione di ATTREZZATURE PUBBLICHE si pone in contrasto con tale zona

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (C 1)

In tali zone il PRG. si attua attraverso Piani di attuazione (Piani Particolareggiati o Piani di lottizzazione) in base ai seguenti indici:

UT = 5.600 mq/ha Utilizzazione territoriale H = 8,50 ml
Altezza massima del fabbricato DF = (*) Distanza tra fabbricati

DC = 5,00 ml Distanza minima dai confini DS = 5,00 ml
Distanza minima dalle strade

S2 = 18 + 3 mq/ab. Per aree di urbanizzazione secondaria

*Le distanze tra i fabbricati definite in sede NTA e dell'articolo 9 del D.L. 2.4.1968 non risultano rispettate nella variante identificate come FA5 (distanza di 10 mt)

La cartografia indicata come vigente non recepisce i piani attuativi (forse) che interessano le zone C2 e C2**

La cartografia indicata come variante non recepisce la viabilità pubblica come realmente compiuta e posta a servizio anche delle SAE.

Nonostante i plurimi profili di illegittimità dell'iter procedimentale e alla cattiva selezione delle scelte che si pongono in contrasto con gli interessi dei cittadini, la proprietà è intesa a valutare anche ipotesi di cessione volontaria qualora l'amministrazione comunale proceda ad una chiarificazione di tutti i punti e rilievi sottoposti all'attenzione da gennaio di quest'anno ad oggi.

Ciò previo il versamento economico all'iban inoltratovi via PEC l'8 e 15/02/2020 e con successiva PEC del 30/07/2020 - oggetto di diffida e messa in mora e decadenza di decadenza e prescrizione (qui da intendersi ribadito e richiamato)- di quanto ad oggi dovuto a titolo di indennizzo di occupazione temporanea dei

terreni f. part. 37, 243, 244 NCEU Caldarola aumentato della percentuale debita per le terre da me coltivate e di quelle con natura edificatoria, oltre alla corretta quantificazione tra i mq oggetto di occupazione formale e l'invasione *sine titulo* perpetrata a miei danni, oltre gli interessi legali maturati in questi quattro anni di mancato pagamento (dall'aprile 2017 al saldo).

L'aver omesso ad oggi di versare l'indennizzo dovuto nonostante l'accoglimento della quota quantificata come minima dall'AE (vedere PEC n.2 dell'8/02/2020 e n.2 del 15/02/2020 part. 243, 244 f. 1 NCEU Caldarola) è ulteriore elemento di stigmatizzazione e di *mala gestio* dell'ente comunale di Caldarola che ha preferito pagare altri proprietari (es. Cogemar) rispetto allo scrivente dando prova di palese discriminazione e scelte arbitrarie.

Si confida che la Regione Marche, nell'ambito delle sue competenze, voglia approfondire, incidere fattivamente sulle scelte non oculate e sugli abusi posti in essere dall'ente comunale; ente che si è rifiutato ad oggi di intrattenere qualsiasi dialogo con la popolazione e di agire nel rispetto dell'art. 1 legge 241/90 e delle norme costituzionali

Distintamente

Gratani Renato

