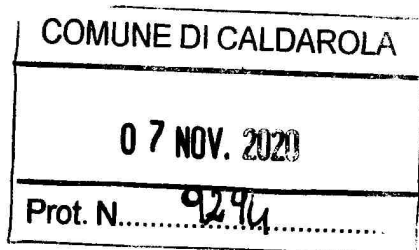


Raccomandata A.R.  
1532 4102989-8



Al Responsabile del procedimento  
Comune di Caldarola  
Settore Urbanistica-LL.PP-Edilizia privata  
Ing. Andrea Spinaci  
Via Rimessa snc  
62020 Caldarola (Macerata)

**OGGETTO: OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE**

In merito alla COMUNICAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO -VARIANTE 1 AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI CALDAROLA APPOSIZIONE VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO SU AREA UBICATA IN AREA SAE, CATASTALMENTE INDIVIDUATA AL FG. 1 PARTICELLA N.276 (PORZ) PER MQ 1640 E PARTICELLA N 286 (PORZ) PER MQ 448 –

e

alla COMUNICAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO -VARIANTE 1 AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI CALDAROLA APPOSIZIONE VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO SU AREA UBICATA IN AREA SAE, CATASTALMENTE INDIVIDUATA AL FG. 1 PARTICELLA N.276 (PORZ) PER MQ 1060 E PARTICELLA N 286 (PORZ) PER MQ 6562 –

i sottoscritti

Buttarelli Paolo, nato a Roma il 11-12-1956, c.f. BTTPLA56T11H501C e Buttarelli Germana, nata a Roma il 23-09-1959, c.f. BTTGMN59P63H501Y ed ivi residenti in Via Lutezia 5, 00198 Roma,

**presentano le osservazioni**

alla variante mediante relazione redatta dal proprio tecnico Arch. Guido Graziani, composta da due pagine, che si allega alla presente e da noi sottoscritta. Tali osservazioni seguono quelle già inviate con raccomandate n. 15437628754-7 e n. 15437628753-6 del 28/10/2020.

Allegati: Relazione dell'architetto Guido Graziani del 03/11/2020

Roma, 03/11/2020

Paolo Buttarelli

Germana Buttarelli

**Osservazione A:**

La presente per osservare che il procedimento notificato rappresenta nel merito una reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio. Le sottozone infatti *C3-Piani di iniziativa Pubblica PEEP*, oltre alla *STR-Viabilità*, oltre alla zona *Vn3-Zone Verdi*, oltre infine alla zona *P-Zone a Parcheggio*, che interessano le aree di proprietà dello scrivente, come si legge nel CDU di seguito incollato (stralcio), erano già individuate come aree soggette ad azioni di esproprio in quanto destinate ad interventi di pubblica utilità (parcheggi, verde, zone PEEP, etc). Il vincolo decaduto dopo 5 anni all'apposizione di cui al PRG ad oggi vigente (e/o di quello precedente), viene di fatto reiterato introducendo un'altra destinazione di interesse pubblico, ingenerando quindi una distinta pretesa economica da parte del soggetto proprietario (art.39 dpr 327.01). La cosiddetta "compressione dell'aspettativa" oltre i limiti (5 anni) ingenera l'obbligatorietà di riconoscere un'indennità integrativa al proprietario. Senza la reiterazione, l'area già destinata a verde, o a viabilità o a parcheggio, o per case popolari, etc. avrebbe perso il rischio di essere espropriata e come tale diveniva "zona bianca", nella quale potevano essere effettuati tutti gli interventi di cui all'art.9 del dpr 380.01.

**CERTIFICA**

Che le aree distinte al catasto di questo Comune ai fogli e mappali sotto indicati risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

B398 Foglio I part. n. 286 (parte), 560 (parte) hanno destinazione **B2 - Zone di completamento - Sottozona B2.**

B398 Foglio I part. n. 276 (parte), 286 (parte) hanno destinazione **C3 - Zone di Espansione C - Sottozona C3 (Piani di iniziativa pubblica, realizzazione pubblico-privato).**

B398 Foglio I part. n. 13 (parte), 284 (parte), 511 (parte), 519 (parte), 549 (parte), 550 (parte), 552 (parte) hanno destinazione **D1 - Zone Industriali di Completamento D1.**

B398 Foglio I part. n. 206 (parte), 210 (parte), 549 (parte), 550 (parte), 551, 552 (parte) hanno destinazione **D2 - Zone Industriali di Completamento D2.**

B398 Foglio I part. n. 206 (parte), 209, 210 (parte) hanno destinazione **D2-PIP - ZONE INDUSTRIALI COMMERCIALI ARTIGIANALI ART.16.**

B398 Foglio I part. n. 13 (parte) hanno destinazione **D3 - Zone Industriali di Completamento D3.**

B398 Foglio I part. n. 206 (parte), 208 (parte), 276 (parte) hanno destinazione **EA - Zone Agricole di Salvaguardia Paesistico Ambientale EA.**

B398 Foglio I part. n. 286 (parte) hanno destinazione **P - Zone a Parcheggio.**

B398 Foglio I part. n. 13 (parte), 206 (parte), 210 (parte), 276 (parte), 284 (parte), 286 (parte), 511 (parte), 560 (parte) hanno destinazione **STR - Aree destinate alla Viabilità'.**

B398 Foglio I part. n. 276 (parte), 286 (parte), 511 (parte) hanno destinazione **VN1 - Zone Destinate alla Viabilità' - Vn1.**

B398 Foglio I part. n. 13 (parte), 206 (parte), 207, 208 (parte), 283, 286 (parte), 511 (parte), 519 (parte), 549 (parte), 550 (parte) hanno destinazione **VN3 - Zone Verdi di Rispetto - Vn3.**

Estratto CDU del 2020

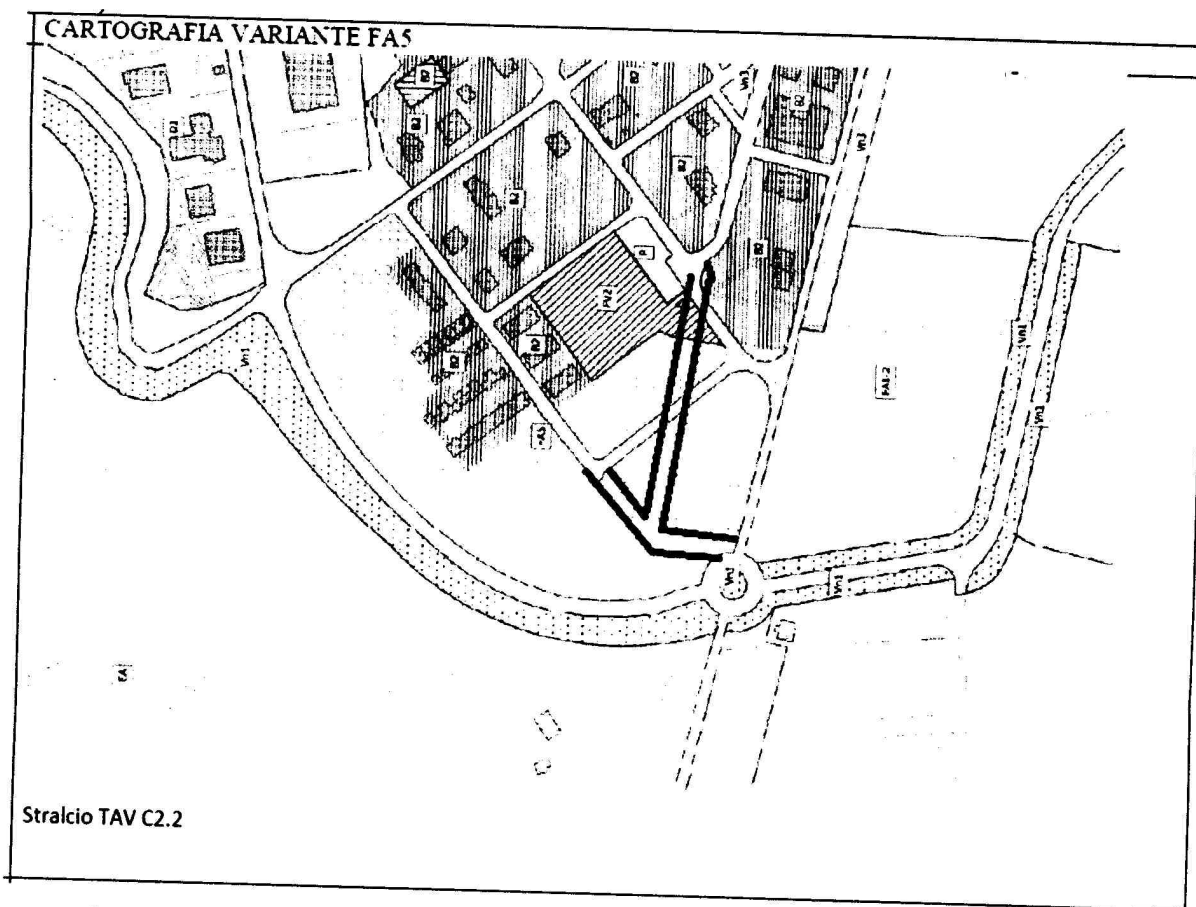
**Art. 39. Indennità dovuta in caso di incidenza di previsioni urbanistiche su particolari aree comprese in zone edificabili.**  
(L - R)

1. In attesa di una organica risistemazione della materia, nel caso di reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio o di un vincolo sostanzialmente espropriativo è dovuta al proprietario una indennità, commisurata all'entità del danno effettivamente prodotto. (L)
2. Qualora non sia prevista la corresponsione dell'indennità negli atti che determinano gli effetti di cui al comma 1, l'autorità che ha disposto la reiterazione del vincolo è tenuta a liquidare l'indennità, entro il termine di due mesi dalla data in cui abbia ricevuto la documentata domanda di pagamento ed a corrisponderla entro i successivi trenta giorni, decorsi i quali sono dovuti anche gli interessi legali. (R)
3. Con atto di citazione innanzi alla corte d'appello nel cui distretto si trova l'area, il proprietario può impugnare la stima effettuata dall'autorità. L'opposizione va proposta, a pena di decadenza, entro il termine di trenta giorni, decorrente dalla notifica dell'atto di stima. (L)
4. Decorso il termine di due mesi, previsto dal comma 2, il proprietario può chiedere alla corte d'appello di determinare l'indennità. (L)
5. Dell'indennità liquidata ai sensi dei commi precedenti non si tiene conto se l'area è successivamente espropriata. (L)



## Osservazione B:

La nuova zona di PRG individuata e denominata come FA5 mantiene di fatto la viabilità come già prevista nella precedente zona di PRG; tale rappresentazione grafica è in contrasto con quanto ad oggi realizzato ed espressamente con la viabilità pubblica realizzata per le SAE. Da ciò la nuova previsione di piano regolatore dovrebbe di nuovo essere aggiornata con un nuovo procedimento di variante al PRG.



In rosso la nuova viabilità già realizzata ma non recepita nella variazione di piano regolatore di cui alla notifica dell'avvio del procedimento datata 10/10/2020.

Macerata, 03/11/2020

arch. guido graziani

Paolo Buttolini

Germana Buttolini