Allegato “B”

QUADRO SINOTTICO
OSSERVAZIONI E ISTANZE

OSSERVAZIONE N.	PROT. N.	DATA	RICHIEDENTE
1	22.895	06/12/2019	Sig. Gianni Baccifava (socio e liquidatore dell'Immobiliare Bell' Amore)
SINTESI DELLA RICHIESTA	Omissione delle garanzie partecipative prescritte dall'art. 11 del D.P.R. 327/2001, dovuta alla mancata notifica degli interessati dall'avvio del procedimento espropriativo, da effettuarsi almeno 20 giorni prima della deliberazione consiliare di esame ed adozione della variante;		
VALUTAZIONE DELL'UFFICIO	<p>La contestazione circa la mancata comunicazione dell'avvio del procedimento di cui all'art. 11 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, testo unico in materia di esproprio, la stessa non merita di essere condivisa. Come evidenziato dalla giurisprudenza, infatti, il controinteressato alla variante specifica non può limitarsi a rilevare il mancato avviso di avvio del procedimento, bensì deve anche allegare elementi in grado di dimostrare che la comunicazione avrebbe permesso un'utile partecipazione del procedimento. Quanto detto trae origine dal principio di "raggiungimento dello scopo", come teorizzato dall'art. 21-<i>octies</i> della legge 7 agosto 1990, n. 241. In particolare, qualora non si dimostri che, grazie alla tempestiva e puntuale comunicazione, il privato avrebbe potuto modificare l'esito del procedimento, lo stesso non può ritenersi annullabile per il solo vizio procedurale. Tutto ciò premesso, si sottolinea, peraltro, che nel caso specifico trattasi di una variante al P.R.G. le cui facoltà procedurali sono disciplinate dalla L.R. Marche n. 34/1992 e il momento del contraddittorio si ha in fase di risposta alle osservazioni. Con la presentazione delle osservazioni avanzate il privato ha dunque potuto partecipare al procedimento amministrativo in questione.</p> <p>Si evidenzia peraltro che, come richiamato negli atti precedenti al presente, l'adozione della variante in oggetto è stata anticipata da una fase di approfondito studio delle differenti possibilità di localizzazione del nuovo polo scolastico di Treia capoluogo. Nella fase di consultazione pubblica di cui agli incontri effettuati nel giugno del 2017 (nelle date del 6, 13 e 21 c.a.), a seguito delle analisi realizzate per definire il concept nonché gli obiettivi progettuali dell'ipotesi del nuovo polo scolastico sono state prese in considerazione n. 4 differenti aree studio tra cui la prescelta ricadente nell'area denominata P.P.1 Nord. Al termine della fase di consultazione, la documentazione prodotta è stata messa a disposizione della cittadinanza attraverso pubblicazione sul sito istituzionale del Comune con possibilità di avanzare proposte; appare, quindi, evidente come già nel processo partecipativo preliminare rispetto alla scelta dell'aria sia stata data notizia e divulgazione dell'ipotesi di localizzazione della nuova attrezzatura scolastica all'interno del comparto edificatorio in oggetto, dando ampia pubblicità e coinvolgendo la popolazione.</p> <p>Si ritiene, inoltre, opportuno richiamare la comunicazione acquisita dall'Ente con nota prot. n. 17.645 del 16/10/2018,</p>		

	<p>nella quale il Curatore fallimentare includeva, tra le altre informazioni circa gli immobili, nel rapporto periodico sulla procedura riguardante il fallimento dell'Immobiliare Bell'Amore s.r.l., un riferimento a contatti intercorsi con l'Amministrazione comunale richiamando come nel mese di gennaio 2018 (nota prot. n. 82 del 03/01/2018) fosse pervenuta <i>“una manifestazione di interesse da parte del Comune di Treia per i due lotti edificabili da utilizzare per la costruzione di un polo scolastico”</i> nonché un'ulteriore comunicazione avvenuta in data 7 settembre dello stesso anno riguardante la <i>“richiesta di autorizzazione di accesso su dette aree per l'effettuazione di indagini geofisiche propedeutiche per l'eventuale scelta del terreno per l'ubicazione del polo scolastico”</i>. <u><i>Ciò evidenzia come anche la curatela fosse a conoscenza dell'intenzione dell'Amministrazione di localizzare il nuovo polo scolastico treiese nel lotto oggetto della presente proposta di variante di P.R.G.</i></u></p> <p>Per quanto sopra esposto, sotto tale profilo l'osservazione va rigettata.</p>	
<p>VALUTAZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</p>	<p>L'Amministrazione conferma la valutazione espressa dall'Ufficio e pertanto propone di respingere l'osservazione.</p>	
<p>VALUTAZIONE FINALE OSSERVAZIONE RESPINTA</p>	<p>CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI</p>	<p>OTTO</p>
	<p>FAVOREVOLI</p>	<p>OTTO</p>
	<p>CONTRARI</p>	<p>NESSUNO</p>
	<p>ASTENUTI</p>	<p>NESSUNO</p>

OSSERVAZIONE N.	PROT. N.	DATA	RICHIEDENTE
2	22.895	06/12/2019	Sig. Gianni Baccifava (socio e liquidatore dell'Immobiliare Bell' Amore)
SINTESI DELLA RICHIESTA	Eccesso di potere per difetto di istruttoria e carenza di motivazione e violazione del principio del minore sacrificio possibile dell'interesse privato, mancata valutazione dei diritti consolidati e delle aspettative dei privati, tendente a contemperare il giusto rapporto tra il sacrificio degli interessi privati, generatisi per effetto del legittimo affidamento, ed il soddisfacimento degli interessi pubblici;		
VALUTAZIONE DELL'UFFICIO	<p>Si evidenzia come l'atto di adozione, in merito alle considerazioni riguardanti l'idoneità della localizzazione scelta, sia stato largamente motivato. Come riscontrabile nella deliberazione di Giunta comunale n. 132 del 09/08/2017, richiamata anche nell'atto di adozione della variante, preliminarmente all'avvio delle attività di pianificazione, sono state valutate differenti aree plausibili quali valide opzioni per la localizzazione del nuovo polo scolastico. I tecnici incaricati alla redazione della variante, al fine di giungere ad una pianificazione strategica adeguata alle effettive esigenze del nuovo polo scolastico, hanno predisposto un'analisi di raffronto dei 4 siti inizialmente ipotizzati, analisi SWOT: modalità di comparazione valutante punti di forza, debolezze, opportunità e minacce dei vari scenari possibili.</p> <p>L'Amministrazione comunale, a seguito di tale approfondimento, ha individuato mediante la già richiamata D.G.C. n. 132/2017 come migliore alternativa, l'area del P.P.1 Nord a Treia Capoluogo in quanto ritenuta la più idonea per la sua localizzazione baricentrica, l'idonea estensione rispetto agli spazi necessari per il nuovo insediamento scolastico, l'ottima morfologia nonché la buona esposizione/orientamento. Altri punti di forza che hanno promosso la decisione dell'area P.P.1 nord rispetto alle alternative oggetto di studio sono stati l'ottima potenzialità di permettere l'attuazione di diverse soluzioni progettuali, realizzabili, qualora necessario, per fasi differenti o suddivisibili in stralci funzionali nonché l'ipotesi di inserimento del polo scolastico in un contesto parzialmente insediato, in continuità con il tessuto urbano esistente sia in termini di superficie, di percorsi pedonali e viari che di servizi oltre al risparmio del consumo di suolo in quanto area già macchiata dal vigente P.R.G. poiché già destinata all'edificazione;</p> <p>In relazione, poi, alla presunta mancata valutazione degli interessi del privato si evidenzia come la costante giurisprudenza ritiene che nell'ambito della programmazione urbanistica in sede di variante di P.R.G. vi sia ampia discrezionalità della PA. Tanto più che nella fattispecie non sussistevano situazioni edilizie consolidate in capo al privato: la giurisprudenza, infatti, ritiene che dette situazioni consolidate siano esclusivamente quelle derivanti da lottizzazioni approvate, convenzionate e di cui vi sia stato l'inizio dei lavori.</p> <p>Nessuna di tali circostanze fattuali è presente nella fattispecie.</p>		

Infatti, come riportato anche all'interno del ricorso presentato al TAR Marche, acquisito agli atti di questo Ente con nota prot. n. 24.206 del 27/12/2019, ove ricorre il "Fallimento Immobiliare Bell'Amore s.r.l. in liquidazione" contro il Comune di Treia ai fini dell'annullamento della delibera consiliare n. 30 del 27/09/2019, il ricorrente specificatamente riporta: "... *La Società presentò, in data 08/10/2005, per conto dei colottizzanti, un progetto di attuazione diretta di tutto il comparto di lottizzazione PPI Nord, – sottozona C8, proponendone l'attuazione diretta.*

*Pur avendo il Consiglio comunale approvato il progetto con deliberazione n. 6 del 10/03/2018 (erroneamente riportato invece che 10/03/2008) e nonostante la G.C., con atto n. 127 del 04/10/2010 avesse fissato le specifiche modalità ed i tempi di realizzazione delle urbanizzazioni nonché della cessione delle aree a destinazione pubblica, **non venne poi siglata la relativa convenzione.***

*Veniva successivamente avanzata una richiesta di variante primo stralcio della lottizzazione ma, anche in questo caso, nonostante l'approvazione consiliare, con delibera n. 34 del 02/04/2012, **non è stata siglata alcuna convenzione.** ..."*

A tal proposito si precisa che, al fine della sottoscrizione della prima convenzione, in data 24/01/2011, con nota prot. n. 1.328, l'allora Responsabile del Servizio IV "Urbanistica e Territorio – S.U.E." comunicava ai lottizzanti "... *all'atto della verifica della disponibilità delle aree da cedere al Comune, - preme ciò sottolineare significando che mai prima questo Comune ne era stato edotto – sono emerse ipoteche e trascrizioni, in particolare: in esito alla richiesta di immediata cessione di tutte le aree a destinazione pubblica la Immobiliare Bell'Amore s.r.l. ha dichiarato la propria indisponibilità causa vigenza di alcune ipoteche ...omissis... e di gravami per trascrizione relativa a ...omissis...*

Si comunica, pertanto, che l'Amministrazione comunale, nella seduta di Giunta in data odierna 24.01.2011, in ordine all'argomento in oggetto, conformemente alle motivazioni sopra esposte, in relazione alla correttezza ed alla legittimità dell'azione amministrativa che quale Ente pubblico deve perseguire, senza eccezione di sorta, ha ritenuto in contrasto con l'interesse pubblico sottoscrivere una convenzione per l'attuazione di un piano di lottizzazione i cui contenuti ed il cui programma non sono certi, ma condizionati da fatti di natura privatistica ed aleatoria, con il rischio che debba essere stravolto o sostanzialmente modificato e/o che resti inattuabile.

L'Amministrazione comunale stessa, tuttavia, per l'interesse pubblico riconosciuto al piano, conferma la volontà di dare attuazione alle previsioni del PRG ed è disponibile a valutare eventuali soluzioni alternative di variante che da Voi pervengano. ..."

A seguito dell'approvazione definitiva della variante Piano P.P.1 Nord C8 -lottizzazione residenziale primo stralcio, invece, con nota del 25/07/2012, l'Amministrazione richiedeva di fornire comunicazioni circa la data della stipula della convenzione e del conseguente avvio dei lavori stante l'interesse pubblico alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste tra le quali, in primis, la rotatoria all'incrocio tra la S.P. Treiese, la S.P. S. Lorenzo ed altre strade comunali; A tale sollecito non è mai seguita l'effettiva stipula della convenzione richiesta.

Per quanto sopra esposto, sotto tale profilo l'osservazione va rigettata.

VALUTAZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	L'Amministrazione conferma la valutazione espressa dall'Ufficio e pertanto propone di respingere l'osservazione.	
VALUTAZIONE FINALE OSSERVAZIONE RESPINTA	CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI	OTTO
	FAVOREVOLI	OTTO
	CONTRARI	NESSUNO
	ASTENUTI	NESSUNO

OSSERVAZIONE N.	PROT. N.	DATA	RICHIEDENTE
3	22.895	06/12/2019	Sig. Gianni Baccifava (socio e liquidatore dell'Immobiliare Bell'Amore)
SINTESI DELLA RICHIESTA	<p>Errate valutazioni formulate nella determinazione delle indennità di esproprio, applicando arbitrarie riduzioni percentuali alla stima dei beni ed alterando in maniera artificiosa l'effettivo valore venale da corrispondere come previsto ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001;</p> <p>Errato ricorso al valore delle aree susseguenti alla trasformazione urbanistica, determinando un deprezzamento del bene in contrasto con il principio di determinazione del valore venale, stabilito all'atto dell'imposizione del vincolo espropriativo nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova il bene medesimo;</p>		
VALUTAZIONE DELL'UFFICIO	<p>Relativamente alla stima del bene e comunque alla valutazione economica, l'osservazione risulta inconferente poiché tutto ciò che riguarda la stima del valore del bene, la quantificazione e corresponsione del relativo indennizzo saranno oggetto della procedura espropriativa nei modi, nei termini e nelle forme come per legge.</p> <p>Per quanto sopra esposto, sotto tale profilo l'osservazione va rigettata.</p>		
VALUTAZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	<p>L'Amministrazione conferma la valutazione espressa dall'Ufficio e pertanto propone di respingere l'osservazione.</p>		
VALUTAZIONE FINALE OSSERVAZIONE RESPINTA	CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI	OTTO	
	FAVOREVOLI	OTTO	
	CONTRARI	NESSUNO	
	ASTENUTI	NESSUNO	

OSSERVAZIONE N.	AVVISO DI DECRETO PRESIDENZIALE – FORMULAZIONE OSSERVAZIONI		TRASMISSIONE DEL DECRETO PRESIDENZIALE – FORMULAZIONE OSSERVAZIONI		RICHIEDENTE
	PROT. N.	DATA	PROT. N.	DATA	
4	23.556	16/12/2019	23.708	18/12/2019	Provincia di Macerata
SINTESI DELLA RICHIESTA	Il progetto di sistemazione idraulico forestale del fossetto che attraversa l'area di Variante, che dovrà tenere conto delle opere da realizzare ai fini del mantenimento del principio di invarianza idraulica e per il corretto deflusso delle acque superficiali, prescritto in sede di esclusione dalla VAS, riguardando opere considerate opere di urbanizzazione primaria e potendo anche portare ad una differente progettazione dell'area, deve costituire un elaborato a corredo del piano attuativo.				
VALUTAZIONE DEL PROGETTISTA	Si è proceduto alla redazione dello stesso come illustrato nel nuovo elaborato “Idr01 II - Sistemazione idraulico forestale del fosso”, inserito a corredo del Piano e in cui vengono definiti i principali elementi progettuali, il predimensionamento nonché i requisiti essenziali e le norme prestazionali. Il riferimento a tale elaborato è stato inserito all'art. 4.3 B - Prescrizioni geologiche geomorfologiche dell'all. VA02 II - Norme Tecniche di Attuazione. Per una completa illustrazione delle variazioni apportate si rimanda agli elaborati progettuali soprarichiamati. Per una completa illustrazione delle variazioni apportate si rimanda agli elaborati progettuali aggiornati ed in special modo alla relazione tecnica “VA04 II – Elaborato ricognitivo delle osservazioni”.				
VALUTAZIONE DELL'UFFICIO	L'ufficio accoglie positivamente quanto proposto dai tecnici incaricati.				
VALUTAZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	L'Amministrazione conferma la valutazione espressa dall'Ufficio e pertanto propone di accogliere quanto proposto in riscontro alla presente osservazione.				
VALUTAZIONE FINALE OSSERVAZIONE ACCOLTA	CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI		OTTO		
	FAVOREVOLI		OTTO		
	CONTRARI		NESSUNO		
	ASTENUTI		NESSUNO		

OSSERVAZIONE N.	AVVISO DI DECRETO PRESIDENZIALE – FORMULAZIONE OSSERVAZIONI		TRASMISSIONE DEL DECRETO PRESIDENZIALE – FORMULAZIONE OSSERVAZIONI		RICHIEDENTE
	PROT. N.	DATA	PROT. N.	DATA	
5	23.556	16/12/2019	23.708	18/12/2019	Provincia di Macerata

SINTESI DELLA RICHIESTA	<p>Si ritiene inopportuna la scelta di una viabilità chiusa, a fondo cieco, rispetto ad una viabilità ad anello (già prevista nel P.R.G. vigente attraverso il collegamento della previsione con via Spadolini), che permetterebbe una maggiore fluidità nello smaltimento del traffico; si ritiene pertanto necessario individuare una soluzione viabilistica che, rispondendo alle suddette caratteristiche, garantisca un'adeguata e corretta soluzione alla fruibilità dell'area.</p>
VALUTAZIONE DEL PROGETTISTA	<p>La modifica dell'assetto viabilistico, così come richiesta dall'osservazione dell'Ente provinciale, viene effettuata adottando soluzioni coerenti con il concept progettuale posto alla base del Piano. Nello specifico si è optato per una viabilità ad anello con l'inserimento di un tratto stradale aggiuntivo e di un'ulteriore area a parcheggio pubblico in grado di garantire una migliore fruibilità dell'area a verde pubblico attrezzato e del parco agricolo naturalistico oltreché una maggiore fluidità nello smaltimento del traffico.</p> <p>Il tratto stradale aggiuntivo, inserito a sud lungo il margine dell'area a verde naturalistico, è ipotizzato come una strada locale urbana, prevista con carreggiata ad unica corsia e unico senso di marcia, oltreché a traffico limitato, ovvero riservato ai veicoli e ai ciclomotori con esclusione quindi dei mezzi pesanti.</p> <p>L'obiettivo di tali scelte progettuali è quello di mitigare il più possibile l'impatto dell'inserimento del nuovo tratto stradale nel contesto naturalistico in cui si va ad inserire e non inficiare i necessari requisiti di tipo acustico che devono essere assicurati per il Polo scolastico, previsto in Classe I, né la vivibilità e la sicurezza dei percorsi interni al Polo scolastico.</p> <p>Viene inoltre inserito un nuovo tratto della viabilità pubblica che, attraversando il lotto F1/a, connette il nuovo tratto stradale con l'area a parcheggio pubblico P3: tale tratto di strada pubblica.</p> <p>Tali modifiche progettuale hanno comportato il necessario aggiornamento di alcuni dati contenuti nella tabella della "tav. VU 02 Planimetria normativa", l'adeguamento degli elaborati grafici, e l'adattamento della Mappatura acustica polo scolastico.</p> <p>Per una completa illustrazione delle variazioni apportate si rimanda agli elaborati progettuali aggiornati ed in special modo alla relazione tecnica "VA04 II – Elaborato ricognitivo delle osservazioni".</p>

VALUTAZIONE DELL'UFFICIO	L'ufficio accoglie positivamente quanto proposto dai tecnici incaricati.	
VALUTAZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	L'Amministrazione conferma la valutazione espressa dall'Ufficio e pertanto propone di accogliere quanto proposto in riscontro alla presente osservazione.	
VALUTAZIONE FINALE OSSERVAZIONE ACCOLTA	CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI	OTTO
	FAVOREVOLI	OTTO
	CONTRARI	NESSUNO
	ASTENUTI	NESSUNO

OSSERVAZIONE N.	AVVISO DI DECRETO PRESIDENZIALE – FORMULAZIONE OSSERVAZIONI		TRASMISSIONE DEL DECRETO PRESIDENZIALE – FORMULAZIONE OSSERVAZIONI		RICHIEDENTE
	PROT. N.	DATA	PROT. N.	DATA	
6	23.556	16/12/2019	23.708	18/12/2019	Provincia di Macerata
SINTESI DELLA RICHIESTA	Si ritiene che la variante debba adeguatamente risolvere fin dalla sua definitiva approvazione le problematiche sopra evidenziate, con soluzioni anche di carattere prescrittivo, non rinviando alla loro definizione in sede esecutiva.				
VALUTAZIONE DEL PROGETTISTA	La variante propone sin dal presente atto la risoluzione delle problematiche evidenziate dall’Ente provinciale non rinviando la loro trattazione nelle successive fasi progettuali. Per una completa illustrazione delle variazioni apportate si rimanda agli elaborati progettuali aggiornati ed in special modo alla relazione tecnica “VA04 II – Elaborato ricognitivo delle osservazioni”.				
VALUTAZIONE DELL’UFFICIO	L’ufficio accoglie positivamente quanto proposto dai tecnici incaricati.				
VALUTAZIONE DELL’AMMINISTRAZIONE	L’Amministrazione conferma la valutazione espressa dall’Ufficio e pertanto propone di accogliere quanto proposto in riscontro alla presente osservazione.				
VALUTAZIONE FINALE OSSERVAZIONE ACCOLTA	CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI		OTTO		
	FAVOREVOLI		OTTO		
	CONTRARI		NESSUNO		
	ASTENUTI		NESSUNO		