



Città di Corridonia

Provincia di Macerata

Copia

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 103 del 19-04-2018

Oggetto: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN ESECUZIONE E IN FUNZIONE DELLA SENTENZA C.DI STATO N. 5342 DEL 08.11.2013 DI ANNULLAMENTO DELLA VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "Ciocci Costruzioni" IN VIA DEI SIBILLINI ADOZIONE

L'anno duemiladiciotto il giorno diciannove del mese di aprile alle ore 09:15, nella Residenza Comunale, in seguito a convocazione disposta nei modi e termini previsti, si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

CARTECHINI PAOLO	SINDACO	P
PIERANTONI MANUELE	ASSESSORE	P
MAZZA FABIO	ASSESSORE	P
ANDREOZZI FRANCESCO	ASSESSORE	P
TAMBURRINI STEFANIA	ASSESSORE	P
SAGRETTI MONICA	ASSESSORE	A

PRESENTI 5

ASSENTI 1

Assiste il VICE SEGRETARIO GENERALE ANNALISA FRANCESCHETTI

Il Presidente PAOLO CARTECHINI nella sua qualità di SINDACO dichiara aperta la seduta dopo aver constatato il numero legale degli intervenuti e passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

ASSESSORATO
UFFICIO PROPONENTE URBANISTICA

Registro proposte 110

DOCUMENTO ISTRUTTORIO
DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

PREMESSO che:

- il Piano attuativo ad iniziativa pubblica, oggetto della presente delibera, è stato predisposto in esecuzione e in funzione della Sentenza del C. di Stato, relativamente al contenuto del ricorso 577/2004, che ha dichiarato nulle le deliberazioni Consiliari n. 93 del 5.8.2003 e n. 9 del 9.2.2004 relative rispettivamente all'adozione e all'approvazione definitiva della variante alla lottizzazione residenziale in via Sibillini in adeguamento al PRG del 2002 (il cui comparto ricomprende le lottizzazioni ex Tombetta e ex Verdicchio).
- l'annullamento degli atti consiliari e quindi l'illegittimità della variante alla lottizzazione trova esclusiva motivazione **nella irregolarità procedurale per la mancata acquisizione del consenso dei ricorrenti**, in quanto proprietari di un'area della lottizzazione, così come recita la sentenza: *".....è indubitabile, ad avviso del Collegio, che si trattava di uno strumento urbanistico di natura convenzionale, imprescindibile presupposto per l'approvazione del quale era l'acquisizione del consenso di tutti i proprietari di aree interessate dalla nuova pianificazione attuativa, compresi i ricorrenti Damiani Agostino e Damiani Doriana,; il fatto che il piano non rechi pregiudizio ad un determinato proprietario o gli possa essere di vantaggio non fa venir meno la necessità del suo consenso....."*;
- la stessa sentenza travolge altresì, anche gli atti autorizzativi rilasciati (Permessi di Costruire e l'Autorizzazione Paesaggistica) che vengono **annullati per illegittimità derivata** dall'annullamento degli atti di approvazione della lottizzazione: *" (8) – A tanto consegue, ulteriormente, l'accoglimento anche del successivo ricorso n. 355 del 2005, proposto per l'annullamento del permesso di costruire 21.10.2004 n. 1124, avente ad oggetto la costruzione di n. 3 case a schiera nel lotto n. 2 della lottizzazione ex Tombetta, e della connessa autorizzazione paesaggistica 9.9.2004 n. 112, la caducazione della variante al piano di lottizzazione approvata con le deliberazioni 5.8.2003 n. 93 e 9.2.2004 n. 9 determina infatti l'illegittimità derivata di tutti gli atti emessi in applicazione delle previsioni del suddetto strumento urbanistico attuativo, come il permesso di costruire e l'autorizzazione paesistica impugnati con il ricorso n. 355 del 2005."*

Tutto ciò premesso,

RICHIAMATA la DGC n. 138 del 28.6.2016 con la quale - in esecuzione parziale della sentenza relativo al riesame dell'annullamento delle DCC n. 93/2003 e n. 9/2004 oggetto del ricorso n. 577/2004 - si individua il procedimento nella redazione del Piano Particolareggiato



Città di Corridonia

Provincia di Macerata

d'ufficio, avente la finalità di ripristino della legalità violata, a tutela e garanzia degli interessi pubblici e privati, mediante:

- la rimozione del vizio procedurale di carattere formale e la conseguente legittimazione di quanto realizzato in loco, poiché l'avvenuta acquisizione delle opere di urbanizzazione al patrimonio indisponibile del Comune e l'utilizzazione del complesso edilizio costruito conformemente alle norme urbanistico-edilizie, non altera in nessun modo l'assetto territoriale ed il carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali;
- la successiva ricomposizione dei legittimi interessi dei privati coinvolti - estranei al processo instaurato dai ricorrenti - quali proprietari degli immobili regolarmente costruiti su aree edificabili in misura quantitativamente conforme al PRG vigente e al precedente PRG2002 (i cui atti autorizzativi sono stati annullati per invalidità derivata);

PRESO ATTO che:

- l'Ufficio responsabile, in attuazione del disposto della DGC 138/2016, con nota prot. n. 8340 del 29.03.2017 ha avviato il relativo procedimento, dandone comunicazione ai ricorrenti e a tutti i proprietari dell'area di intervento, concedendo 30 gg. per eventuali memorie e osservazioni al procedimento, a seguito della quale non è pervenuta alcuna osservazione;

PRESO ATTO altresì che l'Ufficio, una volta redatto il Piano Particolareggiato:

- in data 25.10.2017 prot.n. 26322 ha notificato a tutti i proprietari, compresi i ricorrenti, l'avvenuta redazione e pubblicazione - sul sito istituzionale del Comune - del Piano Particolareggiato in questione, consultabile sia on-line che in forma cartacea, concedendo ai diretti interessati ulteriori 20 giorni per la presentazione di osservazioni, prima dell'adozione;
- In data 27.11.2017 è pervenuta la nota prot. n. 29578 dell'avv. Narciso Ricotta per conto dei Damiani con allegata l'"osservazione" tecnica a firma dell'Ing. Renato Lattanzi;
- L'Ufficio Urbanistica, sentita l'Amministrazione, ha ritenuto opportuno inoltrare all'avv. Ricotta una prima e-mail (del 2.12.2017) e un successivo sollecito (pec prot. n. 31243 del 18.12.2017) di invito ad un incontro-confronto sull'osservazione pervenuta e ad una possibile soluzione;
- ad oggi, a tale richiesta di incontro, non è pervenuta alcuna risposta pertinente;
- per contro, è pervenuta nota - prot. 8155 del 24.3.2018 - ad oggetto *Atto di diffida ai sensi dell'art. 328 del C.P.* a firma della sig.ra Damiani Doriani, il cui contenuto non è condivisibile qualora il ritardo dell'adozione del Piano Particolareggiato trova ragione nella mancata risposta alla richiesta di incontro.

ESAMINATO il Piano Particolareggiato, redatto dal Settore Uso e Assetto del Territorio a firma dell'arch. M. Luisa Deminici, che risulta costituito dai seguenti elaborati:

- A. Relazione tecnico illustrativa;
- B. Relazione paesaggistica semplificata modello allegato D
- C. Documentazione fotografica paesaggistica della lottizzazione e viste panoramiche del contesto;
- D. Documentazione lottizzazioni originarie;
 - Planimetria ex lottizzazioni Tombetta/Verdicchio;
 - Autorizzazione/Parere paesaggistico per lottizz. Tombetta
 - Autorizzazione/Parere paesaggistico per lott. Verdicchio
- E. Documentazione ex variante lottizzazioni "Ciocci" annullata (C. di Stato n. 5342/2013);

- Planimetria ex variante lottizzazione “Ciocci”;
 - Autorizzazione paesaggistica n. 106/2004 per variante alla lottizzazione
 - Convenzione e allegato B planimetria aree cedute al Comune
- F. Cartografia urbanistica e catastale:
- PRG 2002 e PRG 2008 vigente – ambito di intervento;
 - Planimetria catastale;
1. Calcolo superfici e volumi edificabili;
 2. Planimetria opere di urbanizzazione;
 3. Verifica standard;
 4. Documentazione fotografica lottizzazione;
 5. OO.U.1^ – planimetria rete fognaria (come collaudata);
 6. OO.U.1^ – planimetria generale con linee elettrica, idrica, telefonica, Gas. (come collaudata);
 7. OO.U.1^ – planimetria generale con P.I. (come collaudata);
 8. OO.U.1^ – planimetria sistemazione del verde pubblico (come collaudata).

CONSIDERATO che, come si evince dalla dettagliata relazione tecnica illustrativa:

- Il Piano Particolareggiato è stato redatto in conformità al vigente PRG2008, quest’ultimo contenente ogni elemento già caratterizzante la pianificazione di secondo livello, in quanto non si limita a definire il comparto, ma contiene al suo interno la precisa individuazione delle aree private (lotti) e dell’organizzazione delle aree pubbliche (parcheggi, strade, marciapiedi, ...);
- Il PRG 2008, cioè, nel delineare il limite del “comparto CL34/37 - residenziale di espansione”, mantiene, al suo interno il medesimo assetto planimetrico della variante al Piano di Lottizzazione di via dei Sibillini, approvata con DCC n. 9 del 9.2.2004 e oggetto delle sentenze di annullamento.
- Tale “coincidenza” trova conferma nelle stesse NTA del PRG2008 – in questo caso gli artt. 17 e 18.
- il dimensionamento del Piano Particolareggiato è conforme al PRG2008 il quale, a sua volta, rinvia agli interventi consentiti “sulla base dei parametri e delle prescrizioni stabilite in sede di convenzione” n. rep n. 185977 del 4.9.2004, stipulata a seguito dell’approvazione della variante alla lottizzazione (annullata) e con questa coincidente, secondo i seguenti parametri:
 - Indice di fabbricabilità è pari a 2,5 mc/mq.
 - Superficie totale lotti = mq. 5.900
 - Volume max edificabile = (5.900x2,5) = mc.14.750

DATO ATTO, altresì, che sono state acquisite al Patrimonio del Comune, le opere di urbanizzazione primaria (DGC 217/2007 e DGC 78/2008) eseguite dalla ditta Ciocci Costruzioni in attuazione della variante al P. di L. (poi annullato dal C. di Stato), unitamente alle relative aree di sedime (C. rep 185977/2004 – art. 2) identificate catastalmente al fg. 49 partt. 899, 1090, 1151, 1091, 809, 1146, 1149, 1176 per complessivi 3.796 mq.

Ed inoltre:

V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica - Esenzione

Il Piano particolareggiato è da intendersi non soggetto alla verifica di assoggettabilità a V.A.S. prevista dalla L.R. n. 6 del 12.06.2007, per effetto delle disposizioni della DGR 1813/2010, punto 1.3.8 lettera m) “i piani attuativi di cui al Titolo IV della LR 34/1992 che non comportano varianti ai relativi PRG non sottoposti a VAS, purché non contengano opere soggette alla procedura di Valutazione Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa”;



Città di Corridonia

Provincia di Macerata

L.R. 22/2011

Non subendo trasformazioni rispetto allo stato di fatto, si ritiene non debba seguire la procedura inerente la verifica di compatibilità idraulica ai sensi della D.G.R n. 53/2014.

Pareri:

Trattandosi di lottizzazione realizzata, che non subisce alcuna variazione con l'attuale Piano particolareggiato, vengono ritenuti validi i pareri in precedenza acquisiti, richiamati nella documentazione tecnica;

Tutela Paesaggistica:

Fa parte del Piano Particolareggiato, seppur da ritenere "non necessaria", la Relazione paesaggistica allegato D secondo la procedura semplificata di cui al DPR 13.2.2017, n. 31 – che riconduce l'intervento alla voce B13: "**opere di urbanizzazione primaria previste in piani attuativi già valutati ai fini paesaggistici, ove non siano oggetto di accordi di collaborazione tra il Ministero, le Regioni e gli Enti Locali.**", sottoposta al parere obbligatorio della Soprintendenza con nota del 12.04.2018 prot. n. 9567;

RITENUTO quindi dover procedere all'adozione del Piano Particolareggiato di che trattasi, finalizzato a rinnovare in modo corretto il procedimento mediante la rimozione del vizio procedimentale verificatosi, tenuto conto altresì:

- del rispetto del principio della sentenza del C. di Stato n. 5342/2013;
- della conformità delle previsioni della disciplina urbanistico-edilizia del PRG2008 ad oggi vigente;

- della valutazione degli interessi sia pubblici che privati già prodotti dagli atti viziati a favore di entrambe le parti;
- del rispetto della normativa applicabile e dei principi di proporzionalità, cui alla L. 241/1990;
- dei principi giurisprudenziali pertinenti alla fattispecie in esame;

DATO ATTO che gli elaborati di progetto, quale condizione legale di efficacia, sono stati pubblicati dalla data del 26.10.2017 sul sito del Comune di Corridonia alla voce Amministrazione trasparente ai sensi del D. Lgs. 14/03/13 n.33 – pianificazione e territorio;

RICHIAMATE:

la L. 7.8.1990 n. 241;

la Legge Urbanistica 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni;

il D.M. n. 1444 del 02/04/1968;

la LR 34 del 5.8.1992 e s.m.i.;

la LR 22 del 23.11.2011;

il PRG2008 vigente;

il D.Lgs 18.8.2000, n. 267;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica reso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18.8.2000, n. 267 sull'Ordinamento degli Enti Locali;

PROPONE DI DELIBERARE

1. La premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

2. Adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della LR 34/1992 il piano attuativo redatto a cura dell'Ufficio comunale, a firma del Responsabile del Settore VI – Assetto e Sviluppo del Territorio, relativo al comparto CL34/37 - residenziale di espansione in via dei Sibillini, come in premessa costituito, i cui elaborati sono parte integrante e sostanziale della presente, ancorché non materialmente allegati;
3. Dare atto che il procedimento, nella forma del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ha l'obiettivo di rimuovere il vizio procedimentale – omessa acquisizione del consenso dei ricorrenti - e legittimare l'esecuzione della variante al Piano di Lottizzazione, nel rispetto della citata sentenza del C. di Stato e in attuazione delle previsioni del PRG2008 vigente;
4. Dare atto che la presente proposta costituisce comunicazione alla Provincia di MC, quale autorità competente, ai fini della conferma dell'esenzione all'assoggettabilità delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica – V.A.S, di cui all'Allegato 1, capitolo 1.3, punto 8, lettera d) della Deliberazione n. 1813 del 21/12/2010;
5. Dare mandato al Responsabile del Settore VI-Assetto e sviluppo del Territorio, quale responsabile del procedimento della presente, di eseguire gli adempimenti amministrativi conseguenti alla presente adozione così come previsto dall'art. 30 della L.R. n. 34/92 e s.m., nonché di disporre la notifica degli atti ai soggetti coinvolti di cui all'elenco dei possessori esplicitato nel Piano Particolareggiato, compresi i ricorrenti;
6. Dare atto che si è adempiuto a quanto previsto dall'art.39 del D. Lgs 14/03/13 n.33 – *“Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”*, mediante la pubblicazione dal 26.10.2017 degli elaborati tecnici sul sito “Amministrazione trasparente”;
7. Dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs 18.2.2000, n. 267, mediante separata ed unanime votazione palese;

Il Responsabile del Procedimento
F.to Arch. MARIA LUISA DEMINICIS



Città di Corridonia

Provincia di Macerata

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN
ESECUZIONE E IN FUNZIONE DELLA SENTENZA C.DI STATO N. 5342 DEL
08.11.2013 DI ANNULLAMENTO DELLA VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE
RESIDENZIALE "Ciocci Costruzioni" IN VIA DEI SIBILLINI ADOZIONE

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA , DI LEGITTIMITA' E CORRETTEZZA AMMINISTRATIVA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

espresso dal Responsabile del Settore ai sensi dell'art. 49, 1^ comma e 147 bis del T.U. delle
Leggi sull'ordinamento degli EE.LL., approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Corridonia, li 16-04-2018

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to Arch. MARIA LUISA DEMINICIS

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

espresso dal Responsabile del Settore ai sensi dell'art. 49, 1^ comma e 147 bis del T.U. delle
Leggi sull'ordinamento degli EE.LL., approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Si attesta che l'allegata proposta di deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione
economico-finanziaria o sul patrimonio del Comune.

Corridonia, li 17-04-2018

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
FINANZIARIO
F.to Dott. Adalberto Marani

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il documento istruttorio, riportato in premessa alla presente deliberazione, ad oggetto PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN ESECUZIONE E IN FUNZIONE DELLA SENTENZA C.DI STATO N. 5342 DEL 08.11.2013 DI ANNULLAMENTO DELLA VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "Ciocci Costruzioni" IN VIA DEI SIBILLINI ADOZIONE e predisposto dal Responsabile del Procedimento dal quale si rileva la necessità di adottare il presente atto;

Visto che ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 D.Lgs. 267/2000 sulla proposta di deliberazione sono stati resi il parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa ed il parere favorevole di regolarità contabile con attestazione della copertura finanziaria;

Ritenuto, per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, di deliberare in merito;

all'unanimità di voti espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

Che la proposta di cui in premessa

E' APPROVATA

E dichiara, inoltre, con apposita unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 , comma 4, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.



Città di Corridonia

Provincia di Macerata

Il presente verbale viene approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
F.to PAOLO CARTECHINI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to ANNALISA FRANCESCHETTI

E' copia conforme all'originale.

Corridonia li, 23-04-2018

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
ANNALISA FRANCESCHETTI

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line nel sito istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 23-04-2018

Corridonia li 23-04-2018

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to ANNALISA FRANCESCHETTI

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 19-04-2018 perché dichiarata IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA, ai sensi dell'art. 134, comma IV, del T.U. – D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to ANNALISA FRANCESCHETTI