



# Città di Corridonia

Provincia di Macerata

Copia

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 29 del 20-02-2019**

**Oggetto: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN ESECUZIONE E IN FUNZIONE DELLA SENTENZA DEL C. DI STATO N. 5342 DEL 08.11.2013 DI ANNULLAMENTO DELLA VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "CIOCCI COSTRUZIONI" IN VIA DEI SIBILLINI - ESAME OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELLA LR 34/1992.**

L'anno duemiladiciannove il giorno venti del mese di febbraio alle ore 12:50, nella Residenza Comunale, in seguito a convocazione disposta nei modi e termini previsti, si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

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

PRESENTI 4

ASSENTI 2

Assiste il SEGRETARIO GENERALE STEFANIA BOLLI

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.

DOCUMENTO ISTRUTTORIO DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(REDATTO AI SENSI DELL'ART. 49 DEL TUEL 267/2000)

*Richiamato l'atto di Giunta comunale n. 103 del 19.04.2018, esecutivo ai sensi di legge, con il quale veniva adottato, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 così come modificata dalla L.R. 16/12/05 n. 34, il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica in esecuzione e in funzione della Sentenza del Consiglio di Stato n. 5342 del 8.11.2013 inerente l'annullamento della variante alla lottizzazione residenziale "Ciocci Costruzioni" in via dei Sibillini;*

Rilevato che, ai sensi dell'art.30 della L.R. n.34/92, la citata delibera n. 103/2018, unitamente agli elaborati tecnici, è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica e sul sito del Comune, a disposizione di chiunque ne volesse prendere visione, per la durata di sessanta (60) giorni consecutivi, dal 04.05.2018 al 03.07.2018 e contestualmente al deposito i medesimi atti sono stati inviati in Provincia con nota del 2.5.2018 prot. n. 10949, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 c. 3 della LR 34/1992 come modificata dalla L.R. 16/12/05 n. 34;

Considerato che dall'avvenuto deposito ne è stata data pubblicità nei modi e nelle forme dovute, ovvero mediante avviso prot. n. 10946 del 2.5.2018, pubblicato all'Albo Pretorio telematico del Comune in data 04.05.2018, il tutto conformemente a quanto richiesto dal 2° comma dell'art. 30 della L.R. n.34/92, affinché chiunque entro sessanta giorni possa far pervenire le proprie osservazioni e/o opposizioni;

Rilevato che a seguito della pubblicazione è pervenuta entro i termini dei sessanta giorni la sola osservazione dei sigg. DAMIANI DORIANA e DAMIANI AGOSTINO, assunta al prot. n. 16380 del 5.7.2018;

Rilevato, altresì, che la Provincia di Macerata con atto n. 126 del 2.7.2018 (pervenuto al Comune di Corridonia in data 5.7.2018, prot. 16511) ha formulato, ai sensi dell'art. 24 della L. 47/1985 e dell'art. 30 della L.R. 34/92 e ss.mm., le osservazioni in merito al Piano Particolareggiato in argomento;

Dato atto che tutte le osservazioni pervenute sono state controdedotte e istruite puntualmente dall'Ufficio Tecnico come integralmente riportato, e che sulle medesime dovrà esprimersi la Giunta Comunale in sede di approvazione;

Dato atto che le osservazioni andranno votate in forma palese singolarmente per l'accoglimento, il rigetto o il parziale accoglimento e che il voto sarà espresso in relazione alla proposta formulata dal Responsabile del



# Città di Corridonia

Provincia di Macerata

Settore, salvo eventuali diverse controdeduzioni sollevate dalla Giunta Comunale;

## OSSERVAZIONE DAMIANI Agostino e Doriana Prot. 16380 del 5.7.2018

L'osservazione dei sigg. Damiani è stata suddivisa in punti (1. 2. 3. 4.) dall'Ufficio, per avere un più facile riferimento nelle controdeduzioni:

<b>punto 1</b>	<i>"Con il piano particolareggiato di iniziativa pubblica, l'Amministrazione comunale non fa altro che confermare lo stato di fatto dei luoghi della lottizzazione in oggetto, legittimando il mancato rispetto delle previsioni insediative introdotte in seguito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dell'impresa Ciocci Costruzioni.</i>
<b>UFFICIO TECNICO</b>	1 - Prima di affrontare ed analizzare il primo punto dell'osservazione, si ritiene opportuno evidenziare che la pronuncia dei giudici (TAR e C. di STATO) sul ricorso 577/2004, inerente l'annullamento della variante al piano di lottizzazione, <b>ha come unica ed esclusiva motivazione il "vizio procedimentale"</b> a causa della mancata partecipazione di tutti i proprietari-lottizzanti, come si legge al punto 7 della sentenza: <i>"7 - Il Collegio ritiene fondate le censure di violazione dell'art. 28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e del principio giusto procedimento, ..... in relazione alla mancata acquisizione del consenso dei ricorrenti - proprietari di aree comprese nel comparto lottizzatorio - nel procedimento della variante approvata con gli atti impugnati. .... Indipendentemente dalla questione se fosse ravvisabile l'approvazione di un nuovo piano di lottizzazione stante l'avvenuta scadenza del precedente (come asseriscono i ricorrenti, o di una mera variante o adeguamento (come sostengono le parti resistenti), è indubitabile, ad avviso del Collegio, che si trattava di uno strumento urbanistico di natura convenzionale, <b>imprescindibile presupposto per</b></i>

*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....."*

**Valutazioni:**

Le sentenze, quindi, non sono intervenute sul quadro normativo urbanistico, rimanendo valide le norme del preesistente PRG 2002, le cui disposizioni per l'area in questione sono state recepite dal vigente PRG 2008, non impugnato dai sigg. Damiani.

Ne è conseguita l'opportunità, da parte del Comune di Corridonia, di rinnovare in modo corretto il procedimento, in esecuzione e in funzione della sentenza del Consiglio di Stato n. 5342 del 08.11.2013, mediante la redazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, in conformità alle previsioni del vigente PRG approvato nel dicembre 2008, così come la stessa sentenza del C. di Stato sembra sottolineare, nel passaggio seguente:

*"D'altro canto, le successive NTA al PRG (2008, ad oggi vigente), relative all'adeguamento definitivo alla successiva deliberazione di Giunta provinciale di Macerata n. 453/2008, non per caso, e in modo affatto significativo, **ripropongono all'art. 18, con maggiore dettaglio, la disciplina di cui all'art. 61 già citato**, rimanendo chiarito che le zone CL costituiscono, **sia pure con i parametri e le prescrizioni delle relative convenzioni**, quei comparti minimi "d'intervento" previsti in via generale dal precedente art. 4, per i quali sono consentiti interventi per stralci funzionali dei piani di lottizzazione **ma all'espressa condizione dell'accettazione** dello schema di massima proposto sull'intero comparto **da parte di tutti i proprietari interessati al comparto minimo d'intervento"**.*

Si ritiene quindi legittimo il contenuto del Piano Particolareggiato redatto conformemente alle previsioni del vigente PRG 2008, secondo



# Città di Corridonia

Provincia di Macerata

le seguenti NTA:

## **ARTICOLO 17      ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

"C"

*Sono definite zone Residenziali di Espansione quelle aree in genere libere da costruzioni per le quali il PIANO prevede l'intervento urbanistico preventivo esteso agli interi comprensori contrassegnati in planimetria;*

**Sono comprese tra queste anche le aree già regolarmente lottizzate, sia in corso di attuazione, sia scadute, per le quali si rimanda ai successivi articoli.**

*..... Omissis*

## **ART . 18      -      ZONE      CL - LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE**

*Negli elaborati grafici del PIANO, la dicitura "CL" seguita dalla sigla costituita da lettera e cifra (relative alla zona omogenea di riferimento), indica le lottizzazioni convenzionate, in corso di realizzazione provenienti dal piano vigente (il riferimento è al PRG 2002).*

*Quelle provenienti dal Programma di Fabbricazione, tutt'ora vigenti, sono indicate con la sigla "CL" seguita da cifra o lettera (La cifra si riferisce all'elenco delle lottizzazioni dell'archivio comunale, mentre la lettera indica le aree PEEP).*

*Come detto, si tratta di zone caratterizzate da lottizzazioni convenzionate ed ancora vigenti. **Nel loro ambito sono consentiti interventi sulla base dei parametri e delle prescrizioni stabilite in sede di convenzione.***

*Nel caso il Piano Regolatore preveda ampliamenti di tali lottizzazioni, gli obblighi aggiuntivi previsti dal PIANO per la dotazione di standards si applicano solo alle nuove porzioni in ampliamento.*

*Oltre a lottizzazioni ancora vigenti (provenienti dal P. di F.) il Piano può identificare nel modo previsto dal presente articolo anche lottizzazioni in fase di scadenza o già scadute per le quali valgono i parametri urbanistici ed edilizi di convenzione.*

*Le "previsioni insediative" della variante Ciocci rimangono invariate rispetto all'originaria lottizzazione Tombetta, come invariata rimane la strada di lottizzazione per l'accesso ai lotti. La modifica di alcune opere di urbanizzazione riguarda principalmente le aree a parcheggio.*

	Il RUP propone di <b>RESPINGERE</b> il punto 1 dell'osservazione prot. 16380/2018.
<b>GIUNTA</b>	Consiglieri presenti n... <b>favorevoli</b> n. <b>contrari</b> n. <b>astenuti</b> n. RISULTATO: L'OSSERVAZIONE punto n. 1 è ACCOLTA / RESPINTA
<b>punto 2</b>	<p>2- <i>Il nostro lotto, come risultante in situ, dopo la costruzione del marciapiede pubblico lungo il lato ovest della via interna della lottizzazione, che risulta traslata verso est, e la realizzazione dei muretti di recinzione dell'area di sedime della casa costruita a nord, lungo il confine del lotto 4 (di proprietà degli scriventi sigg.ri Damiani) presenta una superficie edificabile ridotta da circa mq. 575 a circa mq. 496.</i></p> <p><i>Il marciapiede pubblico, realizzato per gran parte sull'area del lotto n. 4, va ceduto al demanio comunale come opera di urbanizzazione e, pertanto, di fatto è come se ai sottoscritti venisse espropriata una superficie di circa mq. 36, con la riduzione della profondità del lotto a causa della traslazione della strada verso est.</i></p> <p><i>Sottrarre la superficie del marciapiede da quella del nostro lotto ci crea, inequivocabilmente, un danno grave mentre dà luogo ad un evidente vantaggio alle proprietà di altri lotti. Infatti, costruire il marciapiede pubblico sull'area del nostro lotto ha significato accrescere, in modo illegittimo, la superficie edificabile dei lotti rimanenti.</i></p>
<b>UFFICIO TECNICO</b>	2 - E' utile ricordare la sequenza temporale degli eventi, che hanno avuto inizio nel novembre <b>1988</b> con l'approvazione del Piano di Lottizzazione - denominato Tombetta dei f.lli Tombetta (convenzionato nel 1991) nel quale la superficie edificabile destinato ad



## Città di Corridonia

Provincia di Macerata

edilizia residenziale viene suddivisa in 4 lotti - fronteggianti la strada centrale a due a due - aventi ciascuno una identica superficie di mq. **575** (elaborato n. 3 - planimetria di progetto scala 1:500), per un volume complessivo di mc 5.750.

Nel gennaio **1989** subentrano fra i lottizzanti, i sigg. DAMIANI Agostino, Doriana e Fiorino quali eredi della sig.ra Tombetta Antonia acquisendo la proprietà di 1/4 dell'intero immobile identificato al fg. 49 particella 77 di complessivi mq. 3990 di superficie;

Nel **1991** i lottizzanti, fra cui gli eredi Damiani, stipulano la convenzione urbanistica del notaio Chessa rep. n. 49473 del 3.4.1991- inerente la lottizzazione Damiani approvata in via definitiva con DCC. n. 185 del 18.11.1988 convenzionata con atto del notaio Chessa rep. n. 49473 del 3.4.1991;

Nel **1993** la ditta lottizzante vende alla Ditta Ciocci Costruzioni parte della proprietà dell'immobile identificato al fg. 49 particella 77, così suddivisa, come da frazionamento n. 2005.1/1993:

- part. 77a di mq. 3440 - venduto alla ditta CIOCCI COSTRUZIONI;

-part. 77b di mq. **550** (poi particella 813) rimane di proprietà dei DAMIANI Agostino e Doriana. [proprietà inferiore di mq. 25 rispetto al lotto 4].

Nel **2003**, a seguito del PRG del 2002, la ditta Ciocci propone la variante, approvata definitivamente con DCC n. 9/2004 (annullata dal C. di S.).

### **Valutazione:**

Dal confronto degli elaborati tecnici delle due lottizzazioni (ex Tombetta - variante Ciocci), il lotto 4 viene così rappresentato:

- ex lottizzazione "Tombetta" - lotto n. 4 = mq. **575** x 2,5mc/mq = mc. **1.437,50**

- variante "Ciocci Costruzioni"- lotto n. 4 = mq. **575** x 2,5mc/mq = mc. **1.437,50**

La variante "Ciocci" quindi, mantiene la medesima superficie del lotto 4.

Per quanto riguarda i marciapiedi, la variante Ciocci recepisce la previsione

originaria, laddove già dagli elaborati e dalla convenzione della Lottizzazione Tombetta, (prima quindi del subentro degli eredi Damiani) - era prevista la realizzazione dei marciapiedi all'interno dei lotti.

Infatti, se è vero che il progetto di lottizzazione originaria rappresenta la sola strada di lottizzazione omettendo la rappresentazione dei marciapiedi, è altrettanto vero che i marciapiedi **sono previsti nella convenzione del 3.4.1991 rep. 49473**, dove all'art. 2 recita:

*"I lottizzanti per loro, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, .....si obbligano ad eseguire direttamente ed a totale carico....."*

*a) strada residenziale della larghezza di mt. 8,00 **oltre ai marciapiedi su entrambi i lati della larghezza di ml. 1,50; .....**"*

Per quanto sopra, si deduce, che i marciapiedi dovevano essere ricavati all'interno della superficie dei lotti (confronto degli elaborati 3 e 7), così come in realtà sono stati realizzati per tutti i lotti interessati.

In sintesi, risulta erronea la considerazione al punto 2 dei sigg.ri Damiani, perché:

il lotto n. 4 ha mantenuto la medesima superficie e quindi la medesima capacità edificatoria sia nell'originaria lottizzazione exTombetta che nella successiva variante "Ciocci", ad oggi annullata dal C. di Stato.

La proprietà dei sigg.ri Damiani ha una superficie catastale (mq. 550) inferiore di mq. 25 rispetto alla superficie del lotto 4 e quindi l'area di proprietà non può essere geometricamente corrispondente, sia nella forma che nella superficie, al lotto n. 4. Né costituisce obbligo, in un piano attuativo, il rispetto dei limiti di proprietà, che, nel caso in questione, semmai sarebbe svantaggiosa per i Damiani.

I sigg.ri Damiani erano consapevoli già dalla lottizzazione Tombetta, che la realizzazione del marciapiede ricadeva all'interno del lotto occupando solo 11 mq. (36-35) in rapporto alla superficie di proprietà.



# Città di Corridonia

Provincia di Macerata

	<p>Il RUP propone di <b>RESPINGERE</b> il punto 2 dell'osservazione prot. 16380/2018.</p>
<b>GIUNTA</b>	<p>presenti n... <b>favorevoli</b> n. <b>contrari</b> n. <b>astenuti</b> n. RISULTATO: L'OSSERVAZIONE punto n. 2 è ACCOLTA / RESPINTA</p>
<b>punto 3</b>	<p><i>3 - L'Amministrazione comunale non può modificare la convenzione urbanistica originaria stipulata per realizzare il piano di lottizzazione "Tombetta-Verdicchio" in modo unilaterale, senza il nostro consenso.</i></p>
<b>UFFICIO TECNICO</b>	<p><b>3 -</b> La convenzione di lottizzazione trova la sua disciplina nell'art. 28 legge 17 agosto 1942, n. 1150 così come introdotto con legge 6 agosto 1967, n. 765. Scopo delle convenzioni "di piano attuativo di iniziativa privata" da stipularsi con il Comune, consiste nel disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia da attuarsi da parte dei privati nel termine di 10 anni.</p> <p><b><u>Valutazioni:</u></b></p> <p>Non si comprende bene a quale convenzione e quale modifica unilaterale abbia apportato il Comune, laddove, in conformità alla normativa, tutte le opere di urbanizzazione primaria, oggetto della convenzione urbanistica n. 185977 del 6.9.2004, sono state ultimate entro il termine di efficacia del Piano di Lottizzazione nonché le aree e le opere sono state prese in carico, previo regolare collaudo, con DGC n. 217 del 25.05.2007 e con DGC n. 78 del 06.03.2008.</p> <p>Di conseguenza alla suddetta presa in carico, le opere appartengono al Comune, cioè sono opere pubbliche. Pertanto il Piano attuativo di iniziativa pubblica non necessita di alcuna convenzione, né di apportare modifica alcuna.</p>

	Il RUP propone di <b>RESPINGERE</b> il punto 3 dell'osservazione prot. 16380/2018.
<b>GIUNTA</b>	presenti n... <b>favorevoli</b> n. <b>contrari</b> n. <b>astenuti</b> n. RISULTATO: L'OSSERVAZIONE punto n. 3 è ACCOLTA / RESPINTA

<b>punto 4</b>	<p>4 - Pur essendo compito dell'Amministrazione comunale provvedere alla individuazione delle soluzioni del caso, ci permettiamo di segnalare i correttivi necessari, in spirito di leale collaborazione, evidenziando che il nuovo piano particolareggiato, di iniziativa pubblica, dovrebbe, almeno, prevedere per il nostro lotto:</p> <p>a - <u>la stessa superficie originaria recuperando quella mancante dal pubblico parcheggio, lungo il confine sud della nostra proprietà, previo frazionamento dell'area a cura e spese dell'Amministrazione;</u></p> <p>b - <u>la stessa capacità edificatoria in termini di superficie coperta della casa da edificare perché, lungo il confine est (nella direzione est-ovest) il nostro lotto ha una profondità ridotta di circa 1 mt. a causa della traslazione della strada interna sopra evidenziata; ciò potrebbe essere possibile prevedendo un distacco dai confini, sul lato est ridotto a 4 mt. (ex art. 9, comma 3, del DM 1444 del 1968;</u></p> <p>c - <u>il riconoscimento del danno subito dai sottoscritti in seguito a tutta la vicenda in oggetto che ha comportato, indiscutibilmente, vantaggi a chi ha goduto e/o gode ancora della aumentata disponibilità di area edificabile.</u></p>
<b>UFFICIO TECNICO</b>	Corre l'obbligo ricordare che dal dicembre 2013 si sono susseguite note e incontri con i sigg.ri Damiani e loro legali - ultimo in data 9.7.2014 - per addivenire ad una



## Città di Corridonia

Provincia di Macerata

soluzione bonaria, che il Comune ha concretizzato nella proposta di accordo comunicata alla controparte con nota del 21.7.2014. Il Comune non ha ricevuto dalla controparte alcuna risposta in merito, ritenendo quindi, tale silenzio un rifiuto della proposta.

a) - Come già precedentemente evidenziato, i sigg.ri Damiani erano consapevoli della differenza di superficie di mq. 25 tra quella rappresentata nel lotto 4 e quella definita dalla particella n. 813 di proprietà, essendo stati gli stessi firmatari della convenzione rep. n. 49473 nell'aprile '91 della lottizzazione Tombetta e del frazionamento n. 2005.1/1993 (il tutto prima della variante Ciocci).

Ad oggi, lo stesso immobile non risulta aver subito variazioni catastali (a parte i nominativi degli intestatari) né urbanistiche.

Inoltre l'argomento inerente le interferenze con la proprietà Damiani non è stato oggetto delle sentenze di annullamento dei provvedimenti amministrativi di adozione e di approvazione della variante "Ciocci", avendo ritenuto fondate le sole censure di violazione dell'art. 28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150.

Quindi l'attribuzione al Comune della competenza di riperimetrare la proprietà secondo la conformazione e ubicazione del lotto 4 dell'originaria lottizzazione Tombetta, utilizzando porzione dell'area pubblica demaniale (parcheggio pubblico), è da ritenersi fuori luogo.

b) - La realizzazione dei marciapiedi all'interno della superficie edificabile di ogni lotto - di cui i sigg. Damiani ne erano pienamente coscienti avendo firmato la convenzione rep. n. 49473/1991 della lottizzazione Tombetta - non incide sulla capacità edificatoria in quanto il calcolo della cubatura prende a riferimento l'intera superficie dei lotti, comprensiva dei marciapiedi.

c) - L'esito della sentenza del C. di Stato

	<p>impone al Comune di Corridonia, coerentemente con il principio della correttezza e buona amministrazione di rinnovare in modo corretto il procedimento <u>in esecuzione e in funzione della sentenza del Consiglio di Stato n. 5342 del 08.11.2013</u>, mediante l'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica di che trattasi.</p> <p>Non si comprende la motivazione addotta dai sigg. Damiani nella richiesta di "riconoscimento del danno", visto che gli stessi hanno avuto piena soddisfazione nella pronuncia favorevole del C. di Stato, sulla "vicenda" fortemente voluta dagli stessi.</p> <p>Si ritiene che la violazione della norma (art. 28 della L. 1150/42) come vizio formale rilevato dal C. di Stato, NON abbia causato un danno ai sigg. Damiani, i quali, fermo restando la legittima rivendicazione dei propri diritti di cui al ricorso 577/2004, avrebbero potuto - nel frattempo - edificare nel lotto di proprietà, così come è stato per i restanti lotti.</p> <p>Il RUP propone di <b>RESPINGERE</b> il punto 4 dell'osservazione prot. 16380/2018.</p>
<b>GIUNTA</b>	<p>presenti n...  <b>favorevoli</b> n.  <b>contrari</b> n.  <b>astenuti</b> n.</p> <p>RISULTATO: L'OSSERVAZIONE punto n. 4 è ACCOLTA / RESPINTA</p>

**OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA di MACERATA -  
DECRETO PRESIDENZIALE n. 126 del 2.7.2018**

<b>DPP 126/2018</b>	<p><i>1 - In tutti gli elaborati del Piano di Lottizzazione (Tav. 1, Tav. 2, Allegato F, ecc.) l'area di superficie pari a 169 mq indicata come superficie reperita per standard nell'"Allegato B", dovrà essere graficizzata con la destinazione a standard ad essa attribuita.</i></p>
---------------------	--



# Città di Corridonia

Provincia di Macerata

<b>UFFICIO TECNICO</b>	<p>1 - Vengono adeguati gli elaborati del piano attuativo all'osservazione della Provincia, indicando l'area in questione come "verde pubblico" in base alla previsione della Variante n. 42 al Programma di Fabbricazione, approvata con DGP n. 378 del 30.7.1997 (verde pubblico) e al PRG2008 approvato con DGC n. 86 del 9.12.2008 (verde di lottizzazione residenziale di rispetto) e, per una modesta superficie, come parcheggio pubblico.</p> <p>Il RUP propone di <b>ACCOGLIERE</b> il punto 1 dell'osservazione DPP 126/2018</p>
<b>GIUNTA</b>	<p>presenti n... <b>favorevoli</b> n. <b>contrari</b> n. <b>astenuti</b> n.</p> <p>RISULTATO: L'OSSERVAZIONE punto n. 1 è ACCOLTA / RESPINTA</p>
<b>DPP 126/2018</b>	<p>2 - <i>L'elaborato Estratto Planimetria catastale dell'Allegato F (cartografia urbanistica e catastale) dovrà essere corretto indicando separatamente le aree a standard da quelle destinate alla viabilità..</i></p>
<b>UFFICIO TECNICO</b>	<p>2- Viene recepita l'osservazione e corretto l'elaborato Estratto planimetria catastale dell'Allegato F del piano attuativo, individuando con colorazione diversa, le aree a standard (verde e parcheggi pubblici) da quelle destinate alla viabilità.</p> <p>Il RUP propone di <b>ACCOGLIERE</b> il punto 2 dell'osservazione DPP 126/2018</p>
<b>GIUNTA</b>	<p>presenti n... <b>favorevoli</b> n. <b>contrari</b> n. <b>astenuti</b> n.</p> <p>RISULTATO: L'OSSERVAZIONE punto n. 2 è ACCOLTA / RESPINTA</p>

<b>DPP 126/2018</b>	3 - Dovrà essere redatto un elaborato che espliciti gli indici e parametri urbanistici (indice di fabbricazione, volume edificabile, distanza dai confini e dagli edifici, ecc...) derivanti dalle lottizzazioni convenzionate precedenti e vigenti, per l'area ai sensi dell'art. 18 delle NTA del PRG
<b>UFFICIO TECNICO</b>	3 - Viene redatto, come richiesto, l'elaborato "indici e parametri urbanistici" delle lottizzazioni precedenti comparati con quelli del piano attuativo di iniziativa pubblica. . Il RUP propone di <b>ACCOGLIERE</b> il punto 3 dell'osservazione DPP 126/2018
<b>GIUNTA</b>	presenti n. <b>favorevoli</b> n. <b>contrari</b> n. <b>astenuti</b> n. RISULTATO: L'OSSERVAZIONE punto n. 3 è ACCOLTA / RESPINTA

VISTA la documentazione tecnica del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, modificata in base alle osservazioni formulate dalla Provincia di Macerata DPP n. 126/2018, i cui elaborati, redatti dall'Ufficio Tecnico Urbanistica, sono di seguito elencati:

- 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 [aggiornata su osservazione Provincia DPP 126/2018];
0. Indici e Parametri urbanistici [aggiunto su osservazione Provincia]



# Città di Corridonia

Provincia di Macerata

1. Calcolo superfici e volumi edificabili [aggiornata su osservazione Provincia DPP 126/2018;
1. Planimetria opere di urbanizzazione [aggiornata su osservazione Provincia DPP 126/2018;
2. Verifica standard;
3. Documentazione fotografica lottizzazione;
4. OO.U.1^ - planimetria rete fognaria (come collaudata);
5. OO.U.1^ - planimetria generale con linee elettrica, idrica, telefonica, Gas. (come collaudata);
6. OO.U.1^ - planimetria generale con P.I. (come collaudata);
7. OO.U.1^ - planimetria sistemazione del verde pubblico (come collaudata).

Riscontrata la conformità degli elaborati progettuali alle previsioni delle L.R. n. 34/92 e L.R. n. 19/2001;

DATO ATTO 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.

Rilevato che per i prescritti pareri obbligatori necessari per l'approvazione del piano urbanistico attuativo in questione si fa riferimento ai pareri acquisiti nella Variante al Piano di lottizzazione, da ritenersi validi, di seguito elencati:

**Parere art. 89 del DPR n. 380/2001**

Rilasciato dalla Regione Marche - Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo di Macerata: ai sensi dell'ex-art. 13 L. 64/1974 con nota prot. n. 5367 del 8.5.1984 (registrato al n. 7465 del Comune di Corridonia in data 31.5.1984).

**Parere ASUR AREA VASTA 3**

Rilasciato dall'ASL n. 9 in data 26.6.2003 - Favorevole.

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";

**LR 14/2008 - sostenibilità ambientale**

Per le valutazioni rispetto alla sostenibilità ambientale di cui all'art 5 della LR 14/2008, è da rilevare che il piano

particolareggiato non modifica la tipologia e consistenza dell'edificato né incide sul consumo di ulteriore territorio, rispetto allo stato di fatto della lottizzazione annullata, la cui realizzazione è avvenuta antecedentemente alla legge. .

**Tutela Paesaggistica:**

Ai sensi dell'art. 11 c. 9 del DPR 13.2.2017 n. 31, la valutazione della Soprintendenza è da ritenersi positiva, essendosi formato il silenzio-assenso per mancata espressione del parere vincolante nei termini di 20 giorni dal ricevimento dell'istanza, inviata telematicamente in data 12.4.2018 prot. n. 9567;

VISTI gli esiti delle votazioni espresse sulle singole osservazioni, come indicate;

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

RITENUTO pertanto, dover procedere all'approvazione definitiva 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;

ATTESO che per effetto del disposto art. 11, comma 8, lett. a) della L.R. n. 22 del 23 novembre 2011 l'approvazione del P.P. conforme alla pianificazione generale, è deliberata dalla Giunta municipale;

**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;



# Città di Corridonia

Provincia di Macerata

## PROPONE DI DELIBERARE

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

Di **respingere**, in riferimento alle votazioni indicate e per le motivazioni sulla base delle controdeduzioni formulate dall'Ufficio tecnico esposte in istruttoria, fatte proprie dall'Amministrazione Comunale, l'osservazione prot. n. 16380 del 5.7.2018, nei punti (1, 2, 3 e 4), presentata dai Signori DAMIANI Agostino e Doriana in qualità di proprietari del lotto n. 4 ricadente all'interno del comparto del Piano Particolareggiato;

Di **accogliere**, in riferimento alle votazioni indicate e per le motivazioni esposte in istruttoria, sulla base delle controdeduzioni formulate dall'Ufficio tecnico, fatte proprie dall'Amministrazione Comunale, le osservazioni formulate dalla Provincia di Macerata con Decreto Presidenziale n. 126 del 2.7.2018;

Di **approvare** definitivamente con il presente atto, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 così come modificata dalla L.R. 16/12/05 n. 34, il Piano Particolareggiato residenziale di iniziativa pubblica, in via dei Sibillini, costituito dagli elaborati tecnici redatti dall'Ufficio Urbanistica, così come modificati a seguito delle osservazioni formulate dall'Amministrazione provinciale, di seguito elencati:

- 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 [aggiornata su osservazione Provincia DPP 126/2018];
0. Indici e Parametri urbanistici [aggiunto su osservazione Provincia]
1. Calcolo superfici e volumi edificabili [aggiornata su osservazione Provincia DPP 126/2018];
2. Planimetria opere di urbanizzazione [aggiornata su

osservazione Provincia DPP 126/2018;

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).

I quali, ancorché non materialmente allegati, sono parte integrante e sostanziale della presente;

Di **dichiarare**, in relazione alla approvazione del PP di cui al punto precedente, la pubblica utilità delle opere pubbliche connesse con il medesimo piano;

Di **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 degli elaborati tecnici sul sito "Amministrazione trasparente";

Di **dare mandato** al Responsabile del Settore Urbanistica di eseguire gli adempimenti amministrativi conseguenti alla presente approvazione così come previsto dalla L.R. n. 34/92 e s.m.i., nonché di disporre la notifica del presente atto ai soggetti coinvolti di cui all'elenco dei possessori esplicitato nel Piano Particolareggiato, compresi i ricorrenti;

Di **dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4^ comma del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL., approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Il Responsabile del Procedimento  
F.to Arch. Maria Luisa Deminicis



# *Città di Corridonia*

*Provincia di Macerata*

## **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 DEL C. DI STATO N. 5342 DEL 08.11.2013 DI ANNULLAMENTO DELLA VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "CIOCCI COSTRUZIONI" IN VIA DEI SIBILLINI - ESAME OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELLA LR 34/1992 e predisposto dal Responsabile del Procedimento dal quale si rileva la necessità di adottare il presente atto;

Ritenuto opportuno procedere alla votazione dell'osservazione prot.n. 16.380 del 05.07.2018 nei punti 1.2.3.4. come in premessa meglio specificati presentata dai Sig.ri Damiani Agostino e Doriana in qualità di proprietari del lotto n. 4 ricadente all'interno del Piano Particolareggiato:

Punto 1.

Assessori presenti: n. 4

Assessori votanti: n. 4

Voti favorevoli: n. 0

L'osservazione prot.n. 16.380 del 05.01.2018 punto n. 1 è stata respinta;

Punto 2.

Assessori presenti: n. 4

Assessori votanti: n. 4

Voti favorevoli: n. 0

L'osservazione prot.n. 16.380 del 05.01.2018 punto n. 2 è stata respinta;

Punto 3.

Assessori presenti: n. 4

Assessori votanti: n. 4

Voti favorevoli: n. 0

L'osservazione prot.n. 16.380 del 05.01.2018 punto n. 3 è stata respinta;

Punto 4.

Assessori presenti: n. 4

Assessori votanti: n. 4

Voti favorevoli: n. 0

L'osservazione prot.n. 16.380 del 05.01.2018 punto n. 4 è stata respinta;

Ritenuto opportuno procedere alla votazione delle osservazioni pervenute dalla Provincia di Macerata con Decreto Presidenziale n.126 del 02.07.2018 come in premessa meglio specificate:

Osservazione n. 1

Assessori presenti: n. 4

Assessori votanti: n. 4

Voti favorevoli: n. 4

L'osservazione n. 1 è stata accolta;

Osservazione n. 2

Assessori presenti: n. 4

Assessori votanti: n. 4

Voti favorevoli: n. 4

L'osservazione n. 2 è stata accolta;

Osservazione n. 3

Assessori presenti: n. 4

Assessori votanti: n. 4

Voti favorevoli: n. 4

L'osservazione n. 3 è stata accolta;

Visto che ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 D.Lgs. 267/2000 sulla proposta di deliberazione sono stati



# *Città di Corridonia*

*Provincia di Macerata*

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.

Il presente verbale viene approvato e sottoscritto:

IL SINDACO  
*F.to PAOLO CARTECHINI*

IL SEGRETARIO GENERALE  
*F.to STEFANIA BOLLI*

---

E' copia conforme all'originale.

Corridonia lì, 01-03-2019

IL SEGRETARIO GENERALE  
*STEFANIA BOLLI*

---

#### **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 01-03-2019  
Corridonia lì 01-03-2019

IL SEGRETARIO GENERALE  
*F.to STEFANIA BOLLI*

---

#### **ESECUTIVITÀ**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 20-02-2019 perché dichiarata IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA, ai sensi dell'art. 134, comma IV, del T.U. – D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267

IL SEGRETARIO GENERALE  
*F.to STEFANIA BOLLI*