

COMUNE DI FOLIGNANO

(Provincia di ASCOLI PICENO)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO E D'UFFICIO DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.28 DEL 30-11-20

Folignano, li 18-12-20

Il Segretario Comunale

Dott.ssa FERRETTI SIMONA

**Oggetto: VARIANTE AL P.D.L. COMPARTO C3b APPROVATO CON DEL.
DEL C.C. N. 73 DEL 04/09/2009 AI SENSI DELL'ART.
26 DELLE L.R. N. 34/92. MODIFICA DELL'ART. 30 DEL=
LE N.T.A. DEL P.R.G. DEL COMUNE DI FOLIGNANO APRO=**

L'anno duemilaventi il giorno trenta del mese di novembre alle ore 18:30 si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Ordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica :

=====

TERRANI MATTEO	P	FERRETTI GIANPAOLO	P
GIACOBONI MARCO	P	CAPRIOTTI GIORGIO	A
TONELLI DANIELE	P	VAGNONI RAFFAELLA	P
D'OTTAVIO SAMUELE	P	ADDIS LAURA	P
ANGELINI MANUEL	P	DE CAROLIS MONIA	P
PRINCIPI PIETRO	P	Frillici Serena	P
CORRADETTI FULVIO	P		

=====

ne risultano presenti n. 12 e assenti n. 1.

Assume la presidenza il Signor TONELLI DANIELE in
qualità di assistito dal Segretario Comunale Signor Dott.ssa FERRETTI SIMONA.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle
persone dei Signori:

ANGELINI MANUEL
FERRETTI GIANPAOLO
Frillici Serena

Immediatamente eseguibile N Soggetta a controllo N

=====

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. N. 267 del 18.08.2000 il Responsabile del III Settore, in qualità di responsabile del servizio Patrimonio, ed il Responsabile del VI settore, in qualità di Responsabile del Servizio finanziario, esprimono, per quanto di propria competenza, parere favorevole per la regolarità tecnica e contabile, sulla proposta in oggetto, di seguito riportata.

Folignano li, 26.11.2020
Il Responsabile del VII Settore
(arch. Carlo Guaiani)

Folignano li, 26.11.2020
Il Responsabile VI Settore
(Marinella Capriotti)

L'Assessore, Brunella Casini, introduce la proposta di Deliberazione. Riferisce che si tratta di una modifica all'art. 30 delle NTA relative al comparto C3b. Localizza l'area interessata dalla variante. Riferisce che viene ridotto il numero complessivo dei lotti edificabili con conseguente redistribuzione della viabilità e degli spazi a parcheggio. Ripercorre, cronologicamente, gli atti relativi alla lottizzazione. Si sofferma sul parere espresso dalla Provincia di Ascoli Piceno, che invitava il Comune a proporre soluzioni progettuali alternative che prevedessero la localizzazione delle superfici a standard in porzioni di aree più idonee e che riducessero sostanzialmente gli sterri e i riporti mantenendo pertanto inalterato il naturale andamento del terreno. Osserva che la convenzione di lottizzazione sottoscritta prevedeva la realizzazione di una piscina delle dimensioni 20 x 10 e di un campo di calcio con spogliatoi, parcheggi et.. per un impegno di spesa da parte dei lottizzanti di € 426.604,40 e una compartecipazione da parte dell'Amministrazione Comunale, parte a scomputo degli oneri secondi per circa € 103.144,00 e di circa 84.000,00 per la realizzazione delle opere primarie. Riferisce che è stata effettuata una rivalutazione delle opere da realizzare, inevitabilmente condizionata dall'andamento e dalla natura delle aree interessate, nel corso di numerosi incontri con la Ditta lottizzante, finalizzati all'individuazione di una soluzione ottimale. In particolare, la Ditta lottizzante ha comunicato che gli esiti del rilievo di dettaglio plani altimetrico di tali aree evidenziavano che la realizzazione degli impianti sportivi doveva essere accompagnata dalla esecuzione di opere costose e molto onerose non previste nel computo metrico. Elenca le opere necessarie: palificata lungo tutto il versante sud-ovest; fondazione su pali della piscina; maggiore quantità di terreno di riporto. Il tutto per una maggiore spesa, stimata in base al prezzario regionale, di € 444.456,28 non previsti in convenzione.

Interviene il Consigliere Corradetti, chiedendo chi ha fatto il computo metrico.

L'Assessore Casini risponde che il computo metrico è stato fatto dalla Ditta lottizzante, Otto Costruzioni. Prosegue nell'illustrazione della proposta, riferendo che a seguito di un ultimo incontro, nel settembre 2018, viene presentata la richiesta di variante, che prevede la realizzazione di un campo polivalente, parcheggi, marciapiedi, raccolta delle acque bianche e nere, illuminazione pubblica etc. Il tutto per un importo di € 304.451,22, al quale, al fine di colmare la differenza di valore rispetto alle opere iniziali, va aggiunta la cessione del bosco adiacente al Comparto e dell'area denominata Rocca di Morro, nonché la rinuncia al beneficio dell'esenzione dal pagamento degli oneri concessori per la urbanizzazione secondaria. Evidenzia che il nuovo impegno economico assunto dalla Ditta è maggiore di quello originario. Afferma che la variante in esame risulta conveniente da molteplici punti di vista: 1) sotto il profilo economico, in considerazione del maggior onere posto a carico della ditta e della esclusione di qualsivoglia partecipazione economica da parte del Comune; 2) sotto il profilo geo - morfologico, in considerazione dell'assenza di sbancamenti e del mantenimento del naturale andamento del terreno; 3) sotto il profilo ambientale, in considerazione della riduzione dei lotti edificabili e del conseguente minor consumo di suolo; 4) sotto il profilo della riqualificazione urbana dell'intera frazione di Piane di Morro che così diviene maggiormente appetibile ad ulteriori investimenti; 5) sotto il profilo patrimoniale, in considerazione dell'acquisto di aree di discusso valore paesaggistico, storico e archeologico, che l'Amministrazione Comunale intende valorizzare e rendere fruibili a tutti. Aggiunge che il campo polivalente che si intende realizzare è sicuramente una struttura sportiva più adeguata rispetto alla piscina, anche in considerazione dell'ulteriore impegno che graverebbe sulla Amministrazione per la manutenzione e la gestione.

Interviene il Presidente, Consigliere Daniele Tonelli, segnalando la presenza del Responsabile del Settore Urbanistica, che è a disposizione per eventuali chiarimenti e spiegazioni di carattere tecnico.

Interviene il consigliere Principi, che ringrazia l'Assessore Casini per la puntualità e la esaustività della trattazione che potrebbe risultare convincente. Afferma che non è criticabile l'impianto della variante che si presenta logico e finalizzato. Tuttavia si dichiara estremamente perplesso sul punto di partenza: ossia la valutazione delle aree effettuata all'origine. Evidenzia che già a quell'epoca l'ufficio urbanistica della

Provincia di Ascoli Piceno invitava a proporre soluzioni alternative, date le caratteristiche e l'andamento del terreno. Quindi ritiene che la Ditta lottizzante fosse consapevole di queste problematiche. Osserva che certamente il terreno non si è modificato in questi anni e che quindi la situazione era già nota alla Ditta e al Comune, che, a mezzo del Responsabile dell'ufficio tecnico Comunale ha contro dedotto alle osservazioni formulate dalla Provincia, sostenendo l'idoneità delle aree, e che la Convenzione di lottizzazione è stata sottoscritta da entrambe le parti, nonostante la situazione fosse già nota. Sottolinea che la Convenzione contiene dei punti salienti. Fa riferimento all'art. 3, che definisce obblighi precisi e un dettagliato cronoprogramma, per quanto riguarda la realizzazione delle strutture sportiva. Altrettanto è a direi dell'art. 4 che definisce gli obblighi e il cronoprogramma relativo alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria. Evidenzia che il Comune, a garanzia dell'adempimento degli obblighi definiti entro i termini assegnati, ha preteso due polizze fideiussorie di importo pari al valore delle opere da realizzare. Rileva che nessuna delle due polizze è stata escussa e, se può comprendere la mancata escussione della prima, certamente non comprende il motivo per cui non si sia escussa la seconda polizza. Ribadisce che nella Convenzione la Ditta, in caso di inadempimento, autorizza il Comune a disporre delle polizze nel modo più ampio. Dichiaro che per tutto quanto detto non è d'accordo all'approvazione della variante. Soprattutto perché questa variante rappresenta una pietra tombale posta sugli obblighi assunti dalla Ditta e sulle conseguenti responsabilità per l'inadempimento. Critica inoltre il modus operandi, con particolare riferimento allo "scambio di opinioni" tra Ditta e Comune.

Interviene il Consigliere Corradetti, afferma che le attuali scelte dell'Amministrazione cambiano le carte in gioco dopo ben 10 anni dalla sottoscrizione della Convenzione di lottizzazione. Certamente le caratteristiche morfologiche del terreno non si sono modificate nel corso di questi anni. Tali caratteristiche connotavano l'area già al momento della sottoscrizione della Convenzione, tanto più che venivano riscontrate dalla Provincia di Ascoli Piceno, nel parere citato, prima della sottoscrizione della Convenzione, perciò la Ditta lottizzante e l'Amministrazione Comunale avrebbero potuto affrontare la questione e risolverla a monte della stipula della Convenzione. Lamenta il fatto che non sono stati citati e riportati tutte le singole fasi della trattativa con la Ditta e che si richiama con precisione solo la proposta di variante presentata nel 2018. Sottolinea ancora che la variante viene proposta ben 8 anni dopo la stipula della Convenzione, quando la Ditta scopre che non si può fare quello che si era impegnata a fare per delle difficoltà che la Provincia aveva evidenziato fin dall'inizio. Si chiede dov'era l'ufficio tecnico comunale in tutti questi anni, nel corso del quale la Ditta Lottizzante non adempiva nei termini stabiliti agli obblighi assunti. Chiede se in questi anni l'Amministrazione Comunale, eventualmente su segnalazione dell'ufficio tecnico, si sia preoccupata di questi inadempimenti. Afferma che adesso si chiede al Consiglio comunale di "mettere un cappello" su tutto quello che non è stato fatto sino ad ora. Dichiaro di non essere favorevole alla proposta proprio perché non risulta chiara la gestione della lottizzazione effettuata nel corso di tutti questi anni. Riferisce che, in accordo anche con il Consigliere Capriotti che seppure non presente ha già espresso lo stesso orientamento, i gruppi consiliari di minoranza valuteranno l'opportunità di sottoporre all'esame di organi superiori la vicenda al fine di verificare se sia fondato quanto da loro evidenziato nel corso della discussione. Rileva che con la Variante in esame si stabilisce di fare l'ennesimo campo di calcio a Piane di Morro e, a tal proposito, lamenta che l'ultimo campo recentemente realizzato è attualmente chiuso, ciò che comporta l'assembramento dei ragazzi nella piazza della frazione per giocare a calcio, creando anche situazioni di pericolo nei confronti degli altri soggetti che frequentano la Piazza. Ritiene che la realizzazione della piscina avrebbe dato "più lustro" alla frazione di Piane di Morro., osserva che trattasi comunque di scelte, tra l'altro non dell'Amministrazione ma della Ditta lottizzante, che dovranno essere giustificate politicamente dall'Amministrazione nei confronti dei residenti a Piane di Morro. Rileva che l'Assessore Casini, tra l'altro, ha riferito che i costi di manutenzione e gestione della piscina sarebbero stati gravosi per l'Amministrazione Comunale, ritiene che siano altrettanto gravosi i costi per rendere fruibile il bosco e la Rocca di Morro (ridotta ormai a pochi ruderi), ritenendo per di più all'uopo necessario procedere alla effettuazione di espropri. Ribadisce l'intenzione di far valutare la questione agli organi preposti.

Interviene il Consigliere Ferretti, annuncia il proprio voto contrario, condividendo ed associandosi a tutto quanto esposto dai componenti del proprio gruppo consiliare.

Interviene il Sindaco, Matteo Terrani, preliminarmente, precisa che la chiusura del campo da calcio di recente realizzazione nella frazione di Piane di Morro è dovuta all'applicazione delle note prescrizioni anti contagio Covid. Riferisce che, ordinariamente, quando il campo non è utilizzato dalle scuole – calcio, è liberamente accessibile a tutti. Invita il Consigliere Corradetti a promuovere tra i ragazzi che vede giocare a calcio nella Piazza di Piane di Morro il rispetto delle norme di sicurezza e del divieto di assembramenti. Prosegue, ringraziando gli Amministratori e tecnici comunali per l'impegno profuso nella approfondita

ricostruzione della vicenda in considerazione delle criticità che gli stessi componenti della Minoranza consiliare hanno fin qui evidenziato. Afferma che l'Amministrazione ha appunto inteso risolvere proprio queste problematiche, al fine di individuare la soluzione maggiormente rispondente all'interesse pubblico. Precisa che il Settore Urbanistica della Provincia di Ascoli Piceno non ha espresso parere sfavorevole all'approvazione dell'originario piano di lottizzazione, ma piuttosto ha invitato il Comune a individuare soluzioni progettuali alternative. Evidenzia che la Variante in esame prevede la realizzazione di un campo sportivo adatto anche alla pratica di sport, che attualmente non trovano possibilità di pratica nel territorio comunale. In merito alla cessione in favore del Comune dell'area a bosco e dell'area denominata "Rocca di Morro", ricorda che in questo modo è possibile attuare un preciso impegno elettorale, che recepisce l'istanza, presente tra i cittadini da almeno quindici anni, relativa alla opportunità di valorizzare l'intera area, nota per diffuse e importanti presenze archeologiche. Afferma inoltre che, sotto il profilo economico, la variante, appare addirittura più conveniente rispetto all'attuazione della lottizzazione originaria, comportando un maggiore impegno economico da parte della Ditta lottizzante e l'assenza di qualsiasi compartecipazione economica da parte del Comune. Ritiene, quindi, che sia palese che l'approvazione della variante risponda pienamente all'attuale interesse pubblico. Prospetta gli scenari alternativi: 1) l'attuazione del Piano di lottizzazione originario. In questo caso, come evidenziato dal rilievo di dettaglio seppure eseguito dalla stessa Ditta lottizzante, occorrerebbero opere aggiuntive, non previste nel computo metrico, dell'importo di € 444.456,28. Tale ulteriore impegno economico, non essendo previsto, non è stato assunto dalla Ditta nella convenzione di lottizzazione né posto a carico del Comune. Con ogni probabilità si sarebbe andati incontro ad una controversia, con conseguente blocco dell'esecuzione del Piano. 2) Escussione delle polizze fideiussorie. Rileva, preliminarmente, che le garanzie fideiussorie, comunque non sufficienti ad assicurare la realizzazione delle opere a causa dei citati lavori non previsti, vanno attivate nel momento in cui la Ditta risulta inadempiente e che quindi occorre, intanto, attendere la scadenza della Convenzione non ancora verificatasi. Inoltre evidenzia che la Ditta lottizzante non ha richiesto il permesso di costruire e che quindi non ha neppure sfruttato la propria capacità edificatoria per la realizzazione della quale aveva assunto quegli obblighi in favore dell'Amministrazione Comunale, manifestando, in questo modo, la carenza di qualsiasi interesse alla edificazione alle condizioni stabilite.

Ritiene, quindi, che entrambi gli scenari prospettati non avrebbero prodotto il conseguimento di quell'interesse pubblico che si intende realizzare con la variante in esame.

In merito al tempo trascorso dalla sottoscrizione della Convenzione presume che la Ditta abbia dovuto risolvere dei problemi interni, come si desume anche dalla sostituzione del progettista. Osserva che sicuramente è possibile addebitare alla ditta alcuni errori e, tra questi probabilmente, l'aver fatto affidamento su progettisti e Amministratori circa la possibilità di realizzare opere faraoniche con le risorse a disposizione. Ribadisce che questa Amministrazione sta tentando di porre rimedio a questi errori. Osserva inoltre che, rispetto al periodo di approvazione del PRG, l'interesse relativo alle aree edificabili è profondamente cambiata, fa riferimento, a tal proposito, alle frequenti richieste da parte di proprietari di "declassificazione" dei terreni da edificabile a terreno agricolo, anche al fine di ridurre l'incidenza dell'IMU. Difende il ruolo e l'attività dei tecnici comunale, ai quali ritiene non possa essere addebitata alcuna responsabilità.

Interviene il Consigliere Principi, apprezzando l'esposizione del Sindaco ma dichiarando che non è riuscito a convincerlo. Intanto ritiene che il conseguimento dell'interesse pubblico potrà avvenire solo se le opere previste saranno effettivamente realizzate dalla Ditta lottizzante. Già su tale circostanza nutre dubbi in considerazione del fatto che la medesima Ditta è già dimostrata inadempiente rispetto agli impegni originari. Ribadisce che la Ditta ha assunto degli obblighi consapevolmente e senza costruzioni, e che quindi non possono ammettersi deroghe alla applicazione delle conseguenze previste, nonostante le condivisibili motivazioni di interesse pubblico delineate da questa Amministrazione per superare la situazione ereditata. Precisa di non aver criticato l'operato dei tecnici comunali, rispetto ai quali si associa alle positive considerazioni espresse dal Sindaco. Prosegue rilevando che la Ditta nel corso di questi dieci anni non ha dimostrato alcuna volontà di assolvere agli impegni assunti, ritiene che la mancata richiesta del permesso di costruire confermi questa mancanza di volontà. Ribadisce le proprie perplessità circa l'affidabilità della Ditta anche rispetto agli obblighi che andrebbe ad assumere con la variante al piano di lottizzazione.

Interviene il Consigliere Corradetti, affermando che è vero che in dieci anni, come ha detto il Sindaco, possono cambiare molte cose, tuttavia la situazione era nota sin dall'inizio e non si è modificata nel tempo, pertanto ritiene che queste scelte dovevano essere fatte prima della sottoscrizione della convenzione e che ora non può non tenersi conto dell'inadempimento delle obbligazioni assunte, se non incorrendo in possibili responsabilità.

Interviene il Sindaco, Matteo Terrani, insistendo che l'impegno dell'Amministrazione è stato quello di superare le problematiche dell'originario piano di lottizzazione, massimizzando l'interesse pubblico con soluzioni corrispondenti agli obiettivi del programma elettorale, che conteneva, tra l'altro, la valorizzazione dell'area che si acquisisce per effetto della variante in esame. Afferma inoltre che sarebbe stato ben più difficile dal punto di vista politico giustificare nei confronti della cittadinanza la levitazione dei costi necessari alla realizzazione della piscina, piuttosto che la mancata realizzazione della stessa. Precisa che per l'escussione della polizza fideiussoria occorre attendere la scadenza della convenzione, attualmente ancora in corso di efficacia.

Ritiene, quindi, impropria l'eventuale escussione delle polizze fideiussorie in tale contesto, che non avrebbe portato al conseguimento dell'interesse pubblico ma a un contenzioso legale ed eventualmente al fallimento della Ditta, che non avrebbe potuto portare a compimento il Piano di Lottizzazione mentre dall'altra parte il Comune con le somme escusse non avrebbe potuto realizzare le opere programmate in quanto non proprietario dell'area e non in grado di coprire i maggiori costi. Si dichiara d'accordo sulla necessità di stabilire obblighi precisi, esigibili la cui stretta osservanza deve essere rigorosamente verificata dall'Amministrazione, chiamata a sanzionarne l'inadempimento. Afferma che la nuova convenzione di lottizzazione conterrà rigorosi vincoli e garanzie e si dichiara fiducioso circa l'impegno della Ditta di portarli a compimento e circa la capacità dell'Amministrazione di pretenderne l'esatta esecuzione. Ritiene che non altrettanto esigibili possano ritenersi gli obblighi connessi alla Convenzione originaria, il cui mancato adempimento non può addebitarsi alla esclusiva responsabilità della Ditta. Ribadisce che in questi anni la Ditta non ha richiesto il permesso di costruire, ciò che testimonia l'impossibilità di sfruttare la capacità edificatoria concessa alle condizioni impostegli. L'escussione delle polizze fideiussorie avrebbe come unica conseguenza il fallimento della Ditta, senza che l'Amministrazione possa conseguire l'interesse pubblico alla piena realizzazione del piano di lottizzazione e alla connessa realizzazione delle opere pubbliche programmate.

Interviene il Consigliere Principi, affermando che la tutela dell'integrità della Ditta non costituisce un interesse pubblico e non ne può condizionare il conseguimento.

Interviene il Consigliere Corradetti affermando che nessuno della minoranza aveva chiesto l'escussione della fidejussione.

Interviene il Consigliere Principi chiarendo che lui invece aveva chiesto l'escussione della fidejussione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con Delibera del C.C. n. 40 del 09.08.2007 è stato approvato il P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R.;
- con Delibera del C.C. n. 65 del 30.11.2007 è stato approvato il PPA;
- all'interno del P.R.G. è prevista l'area di espansione Comparto "C3b";
- con Delibera del C.C. n. 73 del 04/09/2009 venne approvato, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 il Piano di Lottizzazione Comparto "C3b" convenzionato con atto notaio Donatella Calvelli in data 24.03.2010 Rep. n. 21679 - Racc. n. 11466;
- con nota assunta al protocollo in data 21.09.2018 con il n. 15202 la OTTO COSTRUZIONI s.r.l. ha chiesto l'approvazione della variante in oggetto;

DATO ATTO che la richiesta dovrà essere approvata ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 in quanto la stessa costituisce variante all'art. 30 delle NTA del PRG per la parte relativa alle "Norme particolari alla Zona C3b";

VISTI gli elaborati che costituiscono la Variante ai Piani di Lottizzazione denominato "Comparto C3b";

VISTO il documento istruttorio redatto in data 27.07.2020 riportato in calce alla presente deliberazione, predisposto dal Responsabile del procedimento arch. Carlo Guaiani, dalla quale si rileva la necessità di procedere all'adozione dell'avariante in oggetto;

PRESO ATTO del parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Urbanistica - edilizia privata;

ESPRESSE , nel merito, le seguenti considerazioni che inducono ad un'aggiornata rivalutazione dell'interesse pubblico sotteso alla attuazione dell'originario Piano di Lottizzazione al fine della adozione della variante in esame:

- 1) La realizzazione di una piscina, tra l'altro di modeste dimensioni (20x10) prevista nell'originario Piano di Lottizzazione appare di fatto irrealizzabile , alla luce del rilievo di dettaglio richiamato nel documento istruttorio che in sostanza conferma i rilievi già formulati dal settore urbanistica della Provincia di Ascoli Piceno in riferimento alla originaria localizzazione delle superfici a standard. Infatti tale opera dovrebbe essere accompagnata da interventi impegnativi e onerosi non previsti dall'originario computo metrico estimativo, quali: realizzazione di una palificata lungo tutto il versante sud- ovest, fondazione su pali della piscina prevista su terreno di riporto...). L'importo degli anzidetti interventi, come quantificato nella documentazione trasmessa in data 22.07.2020 (prot. 10217) ammonta a complessivi 444.456,28 euro. L'impegno di spesa a carico dei lottizzanti e la prevista compartecipazione del Comune coprirebbero ben poca parte dell'intervento complessivo;
- 2) La struttura sportiva prevista dalle vigenti NTA all'art. 30 (Piscina , come dettagliata nell'originario Piano di Lottizzazione e annessa Convenzione, risulta, nell'attuale rivalutazione dell'interesse pubblico, di limitata e non agevole fruibilità per la generalità degli utenti.
- 3) Le opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti previste nella variante al PDL, realizzazione di un campo sportivo polivalente, sistemazione e piantumazione dell'intera area circostante di circa 900 mq, percorso pedonale di collegamento tra la parte edificata e la struttura polivalente .., rappresentano dotazioni pubbliche di ampia e agevole fruibilità e contribuiscono a riqualificare dal punto di vista urbano l'intera frazione di Piane di Morro;
- 4) Tale soluzione progettuale, inoltre, evita lo sbancamento del versante sud-ovest, eliminando sicure ripercussioni ambientali e la modifica dell'aspetto morfologico dell'area in questione ed evitando dispendiose e dispendiose opere di contenimento, quali muri e palizzate, mantenendo inalterato il naturale andamento del terreno, così come suggerito e raccomandato dall'Ufficio Urbanistica della Provincia di Ascoli Piceno in riferimento alle problematiche derivanti dalle originarie strutture sportive;
- 5) La cessione dell'area a bosco di mq 17.600 (identificata al fg. 5, particella 852, 1039-parte e 1547) e dell'area a bosco denominata "Rocca di Morro", distinta al N.C.T. di questo Comune al Foglio n. 2 con le particelle 118 – 121 – 423, della superficie complessiva di mq. 36.330 consente di acquisire al patrimonio comunale e riqualificare aree di indiscusso valore paesaggistico e archeologico, nella prospettiva della loro valorizzazione e accessibilità da parte della generalità dei cittadini;
- 6) La variante al Piano di lottizzazione in esame risulta conveniente anche dal punto di vista economico, infatti (come documentato nella relazione istruttorio) a fronte dell'originario impegno di spesa dei lottizzanti pari a € 426.604,40 relativo alle strutture sportive ampiamente descritte, gli interventi in variante comportano un impegno dei lottizzanti di € 431.394,62 e, inoltre, escludono qualsiasi tipo di compartecipazione economica da parte del Comune, invece prevista nell'originario Piano di Lottizzazione;
- 7) Infine, la diminuzione del numero dei lotti edificabili, da n. 26 a 20, riduce il consumo di suolo con evidenti ripercussioni positive dal punto di vista ambientale.

RITENUTO per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio di poter procedere all'adozione della Variante all'art. 30 Piano di Lottizzazione denominato Comparto C3b, costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;
- Relazione tecnica specialistica;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale ed elaborato particellare;
- Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione;
- Relazione di Valutazione Previsionale di Clima Acustico;
- Relazione Geologica con modellazione Geotecnica e sismica;
- Verifica idraulica collettore fognario;
- Schema di valutazione dell'invarianza idraulica per trasformazioni territoriali;
- Schema di convenzione;

- Norme tecniche di Attuazione;
- Delibera di autorizzazione per la monetizzazione degli standard secondari;
- Modifica art. 30 NTA del PRG;
- Tav. n. 1 - Stralcio P.R.G. scala 1:2000;
- Tav. n. 2 - Planimetria catastale scala 1:2000;
- Tav. n. 3 - Planimetria con indicazione delle aree da cedere scala 1:2000;
- Tav. n. 4 - Piano quotato – Curve di livello – Vegetazione esistente scala 1:500;
- Tav. 5 - Planimetria generale Piano di Lottizzazione scala 1:500;
- Tav. 6 - Zonizzazione e verifiche standard scala 1:500;
- Tav. 7 - Planivolumetrico - scala 1:500;
- Tav. 8 - Pubblica illuminazione scala 1:500;
- Tav. 9 - Canalizzazione ENEL scala 1:500;
- Tav. 10 - Canalizzazione TELECOM scala 1:500;
- Tav. 11 - Rete Idrica scala 1:500;
- Tav. 12 - Rete fognatura nera scala 1:500;
- Tav. 13 - Canalizzazione Rete Gas scala 1:500;
- Tav. 14 - Rete fognatura bianca scala 1:500
- Tav. 15 – Planimetria bacini di invaso scala 1:500;
- Tav. 16a - Profili rete fognante acque nere scala 1:200;
- Tav. 16b - Profili rete fognante acque bianche scala 1:200;
- Tav. 17 - Area a verde attrezzato scala 1:500;
- Tav. 18 - Planimetria rete stradale scala 1:500;
- Tav. 19 - Profili stradali scala 1:200;
- Tav. 20 - Profili dei lotti scala 1:200;
- Tav. 21 - Particolari costruttivi opere di urbanizzazione;
- Tav. 22 - Barriere Architettoniche scala 1:500;
- Tav. 23 - Tipologie Edilizie;
- Area a destinazione ludico-ricreativa;
- Relazione tecnico-descrittiva area a destinazione ludico-ricreativa;
- Computo metrico estimativo area a destinazione ludico-ricreativa.

VISTA la L.R. 34/92 e ss.mm.ii.;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile del VII Settore ai sensi dell'art. 49 del D. L.vo 267/2000 e ss.mm.ii.;

VISTO l'art. 5 del testo coordinato del D.L. 14 maggio 2011, n. 70;

Procedutosi a votazione in forma palese per alzata di mano con il seguente risultato:

Consiglieri presenti n. 12

Consiglieri astenuti: /

Voti favorevoli n. 9

Voti contrari n. 3 (Principi, Corradetti, Ferretti)

DELIBERA

DI RICHIAMARE la premessa a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

DI ADOTTARE, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/92 la Variante al Piano di Lottizzazione Comparto C3b sito in località Piane di Morro, costituito dagli elaborati in premessa elencati con le seguenti prescrizioni:

- che vengano rispettate le prescrizioni formulate dagli Enti interessati;
- che venga sottoscritta una nuova convenzione in sostituzione di quella in essere (Atto Notaio Donatella Calvelli, registrato in Ascoli Piceno il 01.04.2010 al n. 1377 – Serie 1T);
- che alla stipula della convenzione oltre alle aree previste per la realizzazione delle strade, parcheggi, e verdi pubblici e quelle previste all'art. 30 delle NTA del PRG, dovranno essere cedute gratuitamente anche le seguenti aree:
 - area rimboschita con essenze arboree miste della superficie di mq. 17.600 distinta al Catasto Terreni di questo Comune al Foglio 5, particelle 852, 1039 (parte) e 1547.

La Ditta lottizzante dovrà inoltre procedere all'acquisizione per conto dell'Amministrazione e contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, l'area a bosco denominata Rocca di Morro della superficie complessiva di ha 03.63.30 ora di proprietà dei Sig.ri Acquaticci Sandro, Acquaticci Stefania, La

Scala Irene e La Scala Tommaso, distinta al Catasto Terreni di questo Comune al Foglio 5, particelle 118, 121 e 423.

Nel caso in cui nella compravendita di tale immobile venga esercitato il diritto di prelazione da parte dei confinanti imprenditori agricoli, la Società OTTO COSTRUZIONI s.r.l. si obbliga a versare al Comune di Folignano la somma di € 10.571,00 (diecimilacinquecentosettantuno/00).

DI APPROVARE la rinuncia da parte del lottizzante al beneficio dell'esenzione del pagamento degli oneri concessori per le urbanizzazioni secondarie autorizzata con Delibera del C.C. n. 95 del 24.10.2008 ad oggetto "Monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria - Piano di Lottizzazione Comparto C3b in località Piane di Morro".

DI DARE ATTO che l'adozione della variante al Piano di Lottizzazione C3b è esclusa dalla procedura di VAS come da nota acquisita al protocollo in data 04.03.2019 con il n. 3310 del Settore Programmazione, Pianificazione ed assetto del territorio, Urbanistica, Attività estrattive della Provincia di Ascoli Piceno.

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

" ...

DOCUMENTI PRESENTATI:

- Relazione illustrativa;
- Relazione tecnica specialistica;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale ed elaborato particellare;
- Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione;
- Relazione di Valutazione Previsionale di Clima Acustico;
- Relazione Geologica con modellazione Geotecnica e sismica;
- Verifica idraulica collettore fognario;
- Schema di valutazione dell'invarianza idraulica per trasformazioni territoriali;
- Schema di convenzione;
- Norme tecniche di Attuazione;
- Delibera di autorizzazione per la monetizzazione degli standard secondari;
- Modifica art. 30 NTA del PRG;
- Tav. n. 1 - Stralcio P.R.G. scala 1:2000;
- Tav. n. 2 - Planimetria catastale scala 1:2000;
- Tav. n. 3 - Planimetria con indicazione delle aree da cedere scala 1:2000;
- Tav. n. 4 - Piano quotato – Curve di livello – Vegetazione esistente scala 1:500;
- Tav. 5 - Planimetria generale Piano di Lottizzazione scala 1:500;
- Tav. 6 - Zonizzazione e verifiche standard scala 1:500;
- Tav. 7 - Planivolumetrico - scala 1:500;
- Tav. 8 - Pubblica illuminazione scala 1:500;
- Tav. 9 - Canalizzazione ENEL scala 1:500;
- Tav. 10 - Canalizzazione TELECOM scala 1:500;
- Tav. 11 - Rete Idrica scala 1:500;
- Tav. 12 - Rete fognatura nera scala 1:500;
- Tav. 13 - Canalizzazione Rete Gas scala 1:500;
- Tav. 14 - Rete fognatura bianca scala 1:500
- Tav. 15 – Planimetria bacini di invaso scala 1:500;
- Tav. 16a - Profili rete fognante acque nere scala 1:200;
- Tav. 16b - Profili rete fognante acque bianche scala 1:200;
- Tav. 17 - Area a verde attrezzato scala 1:500;
- Tav. 18 - Planimetria rete stradale scala 1:500;
- Tav. 19 - Profili stradali scala 1:200;
- Tav. 20 - Profili dei lotti scala 1:200;
- Tav. 21 - Particolari costruttivi opere di urbanizzazione;
- Tav. 22 - Barriere Architettoniche scala 1:500;
- Tav. 23 - Tipologie Edilizie;
- Area a destinazione ludico-ricreativa;
- Relazione tecnico-descrittiva area a destinazione ludico-ricreativa;
- Computo metrico estimativo area a destinazione ludico-ricreativa.

Descrizione generale dell'area:

L'area oggetto di lottizzazione, denominata area "C3b" è sita in località Piane di Morro, è normata dall'art. 30 delle N.T.A. del vigente P.R.G., è adiacente ai Comparti "C3c" e "C3d" del PRG in adeguamento al PPAR approvato con Delibera di C.C. n. 40 del 09.08.2007 ed è distinta al N.C.T. di questo Comune al Foglio 5, particelle:

- 1597 (già 65 e 216);
- 1537 – 1539 – 1541 (già 66);
- 1543 – 1545 (già 211)
- 1598 (già 66 e 211);

della superficie complessiva di mq. 25.380.

Problematiche relative alla strada di accesso alla Lottizzazione:

La strada di accesso alla lottizzazione sarà realizzata parte sui terreni di proprietà della "OTTO COSTRUZIONI" distinti al N.C.T. di questo Comune al Foglio 5, particella 1598 (già 66 e 211), parte sulle aree del Comparto edificatorio "C3c", adiacente al Comparto "C3b", di proprietà delle Sigg.re Albanesi Antonietta, Daniela, Paola, Teresa e della Sig.ra Ranalli Filomena, distinte al N.C.T. di questo Comune al Foglio 5, particelle 1350 e 1352 (già 67 e 212).

A tale proposito è stata prodotta opportuna scrittura privata sottoscritta in data 04.12.2008 da tutti i proprietari contenente gli impegni per la realizzazione della suddetta strada.

Vincoli e Ambiti di tutela:

L'area è interessata da:

- Area "GC" di qualità diffusa (art. 6-9 delle NTA del PPAR);

Approvazione del Piano di Lottizzazione oggetto di Variante:

Il Piano di Lottizzazione Comparto "C3b" è stato adottato con Delibera del C.C. n. 114 del 22.12.2008 ed approvato con Delibera del C.C. n. 73 del 04.09.2009.

In data 24 marzo 2010 si è provveduto alla stipula della convenzione. Atto Notaio Donatella Calvelli, registrato in Ascoli Piceno il 01.04.2010 al n. 1377 – Serie 1T.

Richiesta della variante:

Con nota acquisita al protocollo in data 18.06.2018 con il n. 10014 il Sig. Lorenzo Quaresima in qualità di legale rappresentante della Società "OTTO Costruzioni S.r.l." ha proposto la modifica dell'art. 30 delle N.T.A. relative alle "Norme particolari" per il Comparto C3b di seguito riportate:

... “

Per tale area si stabilisce che lo schema di convenzione allegato al piano di lottizzazione dovrà prevedere la cessione gratuita al comune, in aggiunta ai 21 mq/ab di standards, delle particelle 210 e 65 da destinarsi a strutture sportive quali :

- campo da calcio all'aperto;
- piscina all'aperto

Tali strutture verranno realizzate dal soggetto attuatore della lottizzazione, con l'eventuale compartecipazione dell'Amministrazione comunale, nei modi da stabilirsi nello schema di convenzione allegato al PdL e a seguito di apposita analisi costi-benefici.

L'edificazione dovrà essere subordinata ad uno studio volto a verificare la stabilità del versante. ...”

Chiedendo di poter sostituire l'impegno del lottizzante alla realizzazione delle strutture di cui sopra come di seguito:

- cessione del bosco adiacente il Comparto C3b, identificato catastalmente al foglio 5, particelle 852, 1039 (parte) e 1547;
- lavori di disboscamento e sistemazione della strada pedonale/vicinale e dell'accesso esistente da eseguire all'interno del bosco di cui sopra;
- cessione della Rocca di Morro.

Con nota prot. n. 11425 del 16.07.2018 a firma del Sindaco Dott. Angelo Flaiani venne comunicato alla ditta richiedente la proposta di variante così come formulata poteva ritenersi meritevole di approfondimento e si chiedeva pertanto di produrre la documentazione necessaria alla definitiva valutazione ed all'eventuale approvazione previa acquisizione degli enti interessati.

In data 21.09.2018 è stata acquisita al protocollo con il n. 15202 la richiesta di variante prodotta dalla OTTO Costruzioni S.r.l. completa della documentazione;

Pareri degli Enti interessati:

In seguito a Conferenza dei Servizi Decisoria trasmessa a tutti gli enti interessati, convocata in data 16 gennaio 2019 è stato possibile acquisire i seguenti pareri:

- REGIONE MARCHE – Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio – Genio Civile acquisito al protocollo in data 11.01.2019 con il n. 505:

... “... si esprime parere favorevole ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380/01 per la Variante al Piano di Lottizzazione del Comparto C3b, di cui alla richiesta inoltrata dal Comune di Folignano con nota 7 u.s. ed assunta al protocollo regionale n. 23580 del g. s., con le seguenti prescrizioni:

- ogni singolo intervento edificatorio dovrà essere preceduto da dettagliati Studi geologici e geotecnici, al fine di caratterizzare puntualmente la locale stratigrafia e fornire al progettista i parametri geotecnici necessari per le verifiche/analisi previste nelle Nuove Norme Tecniche della Costruzioni, anche in relazione alla stabilità nei confronti della liquefazione;
- dai risultati ottenuti dai s. c. Studi, dovranno essere stabilite le tipologie di fondazioni più idonee;
- il progetto delle opere di lottizzazione dovrà essere corredato anche dal progetto del sistema per il mantenimento del principio dell’invarianza idraulica, dal momento che il dimensionamento delle opere dovrà essere effettuato in relazione tutte le superfici impermeabilizzate come previsto dalla D.G.R. n. 53 del 27 gennaio 2014;
- al fine di evitare il ristagno delle acque con conseguente scadimento delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni, dovrà essere assicurato il corretto scorrimento delle acque superficiali (sia in fase di cantiere che di esercizio), mediante opere che garantiscano la regimazione e l’allontanamento delle stesse.

Riguardo la Verifica di Compatibilità Idraulica per la Variante al Piano di Lottizzazione ai sensi dell’art. 10 della L.R. 22/2011, si concorda con il livello di approfondimento dell’analisi scelto ovvero quello di Verifica preliminare in ragione delle indicazioni di cui ai paragrafi 2.2 (ambito di applicazione) e 2.4.1 (livelli della Verifica di compatibilità Idraulica) delle indicazioni tecnico-pratiche allagate alla D.G.R. n. 53 del 27 gennaio 2014.

La verifica preliminare di Compatibilità Idraulica delle trasformazione urbanistica, è stata effettuata mediante la redazione di apposita relazione da parte del Dott. Anasparri, che contempla i contenuti minimi previsti dalla D,G,R, n. 53/2014.

Considerato che:

- “l’area di intervento è ubicata circa centoventi metri più alta rispetto all’alveo attuale dei corsi d’acqua”;
- “il fosso Scarafaggio scorre ad oltre due chilometri a sud-est, pertanto può essere considerato ininfluente”;
- “l’analisi storica non ha fornito indicazioni relativa a problematiche idrogeologiche, che abbiano interessato l’area indicata nel P.R.G. per il comparto C3b”;
- “l’area è posta ad una quota e distanza tale, da non essere sicuramente interessata da fenomeni di inondazione da parte del reticolo geografico”.

Si ritiene la trasformazione urbanistica di che trattasi, compatibile con il regime dei corsi d’acqua presenti nel territorio interessato.

L’intervento dovrà in ogni caso assicurare il perseguimento del principio di Invarianza idraulica, ai sensi della L.R. 22/2011 e secondo i criteri dettati dalla Delibera già richiamata. La verifica del rispetto di tali prescrizioni è di competenza del Comune, Ente che rilascia il titolo abilitativo alla realizzazione dell’intervento.

Gli scarichi nel corso d’acqua demaniale delle reti fognarie a servizio delle nuove realizzazioni previste in Variante, dovranno essere soggetti a concessione idraulica ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 05/2006, da parte delle P. F. Tutela del territorio della provincia di Ascoli Piceno previa autorizzazione idraulica all’esecuzione delle opere.

Le presenti valutazioni, dovranno essere allegate all’atto di adozione della Variante. ...”;

- 2i Rete Gas acquisito al protocollo in data 14.01.2019 con il n. 534:

...”... si esprime parere favorevole alla metanizzazione del “Comparto C3b” sito in Loc. Piane di Morro.

La metanizzazione potrà essere realizzata solo previa accettazione del preventivo che verrà emesso nei termini della convenzione in atto con il Comune di Folignano (AP). ...”;

- CIIP Vettore acquisito al protocollo in data 15.01.2019 con il n. 619;

...”... con la presente si evidenzia che detta area è parte di un più ampio piano di urbanizzazione che comprende diverse lottizzazioni e quindi i pareri vano visti in un’ottica globale per la zona in oggetto.

Attualmente gli impianti idrici esistenti sono inadeguati all’ulteriore sviluppo previsto, quindi per quanto concerne la rete idrica necessita la costruzione di una nuova condotta di distribuzione in uscita dal serbatoio presente in zona lungo tutta la nuova strada di lottizzazione, fermo restando che l’onere economico per la costruzione di tali impianti non potrà essere a carico di questa Azienda non essendo stato previsto alcun intervento nel Piano d’Ambito approvato.

Per quanto attiene gli impianti di fognatura acque nere, si comunica che l’estendimento previsto nell’intervento con l’identificativo 1135 “Completamento collettore fognario zona P.E.E.P. Piane di Morro – zona “Ferretti” è stato realizzato e pertanto le acque nere potranno essere allacciate alla nuova condotta fognaria che colletta i liquami in parte al depuratore di Campolungo ed in parte al depuratore di Marino del Tronto.

Per la rete di raccolta delle acque bianche, si ribadisce che questa dovrà essere totalmente indipendente dal reticolo fognario acque nere e dovrà recapitare direttamente al compluvio più vicino previa verifica idraulica del corpo idrico recettore o, in alternativa, al collettore acque bianche che il Comune di Folignano riterrà opportuno ed idoneo indicare. A tal proposito si informa che la rete di raccolta non sarà presa in gestione da questa Azienda in quanto le reti acque bianche esulano dalle competenze del S.I.I. come più volte ribadito dall'ATO 5 – Marche Sud. Si ricorda che la disciplina delle acque meteoriche è regolata dall'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTA) della regione Marche approvato con DCAR n° 145 del 26/01/2010 (Pubblicato sul Supplemento n° 1 al B.U.R. Marche n° 20 del 26/02/2010) e s.m.i..

Si ribadisce inoltre che qualora la proprietà lottizzante intenda nel frattempo realizzare gli impianti idrici e fognari all'interno delle aree da urbanizzare dovrà inoltrare a questa Azienda idonea richiesta per l'ottenimento definitivo all'esecuzione dei lavori di estensione della rete idrica e fognaria corredando la pratica di tutta la documentazione richiesta. ...”;

- ASUR MARCHE – Area marche n. 5 acquisito al protocollo in data 16.01.2019 con il n. 740;

...”... esaminati gli elementi di progetto trasmessi su supporto informatico si esprime parere favorevole, sotto il profilo igienico sanitario e per quanto di competenza alla variante di cui trattasi. ...”.

I pareri degli altri Enti coinvolti nella conferenza dei servizi decisoria (TELECOM ITALIA e ENEL) si intendono favorevolmente espressi in quanto gli stessi non hanno formulato le determinazioni di competenza nei tempi previsti dal D. L.vo 30 giugno 2016, n. 127 e ss.mm.ii..

Esclusione dalle procedure di VAS:

Con nota acquisita al protocollo in data 04.03.2019 con il n. 3310 il Settore Programmazione, Pianificazione ed assetto del territorio, Urbanistica, Attività Estrattive dalla Provincia di Ascoli Piceno ha comunicato che sussistono i requisiti di esclusione dalla procedura di VAS per l'effetto della lettera k), comma 8 dell'art. 1.3 delle Linee Guida Regionali.

Oggetto della richiesta di variante:

La variante oggetto di richiesta consiste in:

- 1) Riduzione del numero dei lotti da n. 26 a n. 20 con conseguente redistribuzione della viabilità, dei parcheggi e la previsione dell'installazione di una cabina elettrica;
- 2) Modifica dell'art. 30 delle N.T.A. del P.R.G. per la parte relativa alle Norme particolari per la Zona C3b.

Relativamente al punto 1):

- Parametri Urbanistici:

- Indice di edificabilità territoriale	IT (V/ST)=	0,80 mc/mq.	
- Altezza massima	H max	=	7,50 m.
- Altezza minima	H min	=	3,00 m.
- Distanza dai confini	Dc	=	5,00 m.
- Distanza dalle strade	Ds	=	5,00 m.
- Distanza tra i fabbricati	Df	=	10,00 ml.

Volumetria massima, abitanti insediabili e standard previsti nel Piano di lottizzazione approvato:

- Superficie territoriale:		mq. 25.380,00
- Indice Territoriale:		0,80 mc/mq
- Volume realizzabile:		mc. 20.304,00
- Volume di progetto:		mc. 20.227,00
- Numero di Abitanti (20.227 / 120):		n. 169
- Superficie complessiva di standard (non si tiene conto delle superfici per le urbanizzazioni secondarie in quanto oggetto di monetizzazione con Delibera del C.C. n. 95 del 24.10.2008):		
n. ab. 169 x mq. 15 = mq. 2.535		
- Superfici per verde pubblico: n. ab. 169 x mq. 12	= mq.	2.028
- Superfici per le urbanizzazioni secondarie:	Monetizzate	
- Superfici per parcheggi: n. ab. 169 x 3	= mq.	507
- Totale superfici di standard da cedere:	= mq.	2.535
- Superfici a verde pubblico di progetto:	mq. 2.38 > mq. 2.028	
- Superfici per parcheggi di progetto:	mq. 507 = mq.	507
- Superfici totali di standard di progetto:	mq. 2.545 > mq. 2.535	

Volumetria massima, abitanti insediabili e standard previsti nella Variante:

- Superficie territoriale:	mq. 25.380,00
----------------------------	---------------

- Indice Territoriale:	0,80 mc/mq
- Volume realizzabile:	mc. 20.304,00
- Volume di progetto:	mc. 20.304,00
- Numero di Abitanti (20.227 / 120):	n. 169
- Superficie complessiva di standard (non si tiene conto delle superfici per le urbanizzazioni secondarie in quanto oggetto di monetizzazione con Delibera del C.C. n. 95 del 24.10.2008):	
n. ab. 169 x mq. 15 = mq. 2.535	
- Superfici per le verde pubblico: n. ab. 169 x mq. 12	= mq. 2.028
- Superfici per le urbanizzazioni secondarie:	Monetizzate
- Superfici per parcheggi: n. ab. 169 x 3	= mq. 507
- Totale superfici di standard da cedere:	= mq. 2.535
- Superfici a verde pubblico di progetto:	mq. 2.425 > mq. 2.028
- Superfici per parcheggi di progetto:	mq. 611 > mq.
507	
- Superfici totali di standard di progetto:	mq. 3.036 > mq. 2.535

Da quanto sopra è stato possibile accertare che sono stati rispettati gli standard edilizi previsti dalla vigente normativa e quindi la variante può essere accolta;

Relativamente al punto 2):

- Norme particolari per la Zona C3b vigenti:

Per tale area si stabilisce che lo schema di convenzione allegato al piano di lottizzazione dovrà prevedere la cessione gratuita al comune, in aggiunta ai 21 mq/ab di standards, delle particelle 210 e 65 da destinarsi a strutture sportive quali :

- campo da calcio all'aperto;
- piscina all'aperto

Tali strutture verranno realizzate dal soggetto attuatore della lottizzazione, con l'eventuale compartecipazione dell'Amministrazione comunale, nei modi da stabilirsi nello schema di convenzione allegato al PdL e a seguito di apposita analisi costi-benefici.

L'edificazione dovrà essere subordinata ad uno studio volto a verificare la stabilità del versante.

- Modifica richiesta con la variante:

Per tale area si stabilisce che lo schema di convenzione allegato al piano di lottizzazione preveda:

- la cessione gratuita al comune, in aggiunta ai 21 mq/ab di standards, della particella n. 1597 (già 210 e 65) per essere destinata ad attività ludico-ricreative al servizio della frazione di Piane di Morro.

Le opere di urbanizzazione su tale area verranno realizzate dal soggetto attuatore della lottizzazione nei modi stabiliti nello schema di convenzione allegato al PdL.

Raffronto tra gli interventi in merito alla modifica dell'art. 30 delle NTA relativamente al Comparto C3b:

Il Piano di Lottizzazione approvato con delibera del C.C. n. 73 del 04.09.2009 indicava l'ubicazione delle strutture sportive prevista nell'art. 30 della N.T.A. ed i progetti di massima della stesse con indicazione dell'andamento del versante ed i lavori di scavo e riporto da effettuare.

In particolare era prevista la realizzazione di una piscine delle dimensioni di m. 20 x 10 ed un campo da calcio a 5 delle dimensioni di m. 40 x 20 per un impegno di spesa da parte dei lottizzanti di € 426.604,40 ed una compartecipazione dell'Amministrazione Comunale, parte a scomputo degli oneri secondari per circa € 103.144,00 e di circa € 80.000,00 per la realizzazione delle opere primarie da realizzare nell'area sulla quale dovevano realizzarsi gli impianti di cui sopra

In fase di approvazione del Piano di Lottizzazione il Settore Urbanistica della provincia di Ascoli Piceno aveva formulato la seguente osservazione:

"... a) con particolare riferimento al verde pubblico e al campo di calcio si invita il Comune a proporre soluzioni progettuali alternative che prevedano la localizzazione delle superfici a standard in porzioni di aree più idonee, in conformità all'art. 31 delle NTA del PPAR e dell'art. 14 delle NTA del PTC;
b) si invita il Comune a valutare delle soluzioni progettuali alternative che riducano sostanzialmente gli sterri e i riporti mantenendo pertanto inalterato il naturale andamento del terreno. ..."

L'Amministrazione Comunale aveva provveduto a formulare delle controdeduzioni sulla scorta delle giustificazioni formulate dal precedente progettista in seguito sollevato dall'incarico così come evidenziato nella nota acquisita al protocollo in 18.06.2018 con il n. 10014.

Nella stessa nota la Ditta proponente ha comunicato che un rilievo più dettagliato effettuato sull'area di intervento ha evidenziato una conformazione plano altimetrica che non consente la realizzazione degli impianti previsti, in particolare il campo di calcetto e la piscina, se non accompagnati da difficoltose ed onerose opere non previste nel computo metrico estimativo.

Dette opere sono state individuate e quantificate nella documentazione trasmessa in data 22.07.2020 (prot. n.10217) unitamente alla documentazione relativa al progetto dell'area con destinazione ludico sportiva.

- realizzazione di una palificata lungo tutto il versante sud-ovest necessaria al contenimento del terreno di riporto;

- fondazione su pali della piscina prevista su terreno di riporto soggetto quindi a cedimenti;

- maggiori quantità del terreno di riporto;

il tutto con notevole aumento delle spese per complessivi € 444.456,28 non previsti in convenzione..

In sostituzione di quanto precedentemente previsto la ditta lottizzante si impegna a realizzare una struttura polivalente all'interno di una superficie pari a circa 900 mq. sull'area distinta al N.C.T. di questo Comune al foglio 5, particella 1597 (già 65 e 216).

In particolare l'intervento prevede la realizzazione di un campo polivalente all'aperto delle dimensioni di m. 36,5 x m. 19 finalizzato alla pratica del tennis, del basket e del calcio a 5.

L'impianto realizzato con pavimentazione sintetica del tipo omologata dal CONI sarà dotato di pubblica illuminazione al fine di permetterne l'uso anche nelle ore notturne.

Il terreno dell'area circostante sarà oggetto di rimodellazione e parziale piantumazione.

Verrà inoltre realizzato un percorso pedonale di collegamento tra la parte edificata e la struttura polivalente, realizzato con pali infissi nel terreno e tavole.

Le opere da realizzare prevedono una strada di accesso per la manutenzione, dei parcheggi, i marciapiedi, raccolta delle acque bianche e nere, illuminazione pubblica e predisposizione allaccio idrico ed ENEL.

L'importo complessivo dell'intervento è pari a € 304.521,22 oltre IVA, come da Computo Metrico trasmesso in data 22.07.2020 (prot. n. 10217) dal Sig. Quaresima Lorenzo in qualità di Legale rappresentante della Società "OTTOCOSTRUZIONI s.r.l." riassunto come di seguito:

A) Lavori

- Realizzazione del piazzale e del campo polivalente	€ 238.479,60
- Pubblica illuminazione	€ 4.102,05
- Predisposizione allaccio ENEL	€ 2.282,53
- Rete acque bianche e nere	€ 15.421,36
- Rete idrica	€
3.325,17	
- Sistemazione area a destinazione ludico-ricreativa	€ 17.615,93
- Invarianza idraulica	€ 8.726,90
Importo Lavori	€ 289.953,54

B) Somme a disposizione

Imprevisti sul cantiere € 14.497,68

Totale somme a disposizione € 14.497,68

IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA € 304.451,22

Inoltre, in ragione della proposta inviata all'Amministrazione Comunale in data 18.06.2018 (prot. n. 10014 il Sig. Lorenzo Quaresima, in qualità di legale rappresentante delle OTTO Costruzioni s.r.l. si impegna:

1) alla cessione del bosco adiacente al Comparto C3b, identificato catastalmente al foglio 5, particelle 852 1039-parte e 1547 per una superficie di mq. 17.600 del valore di € 28.050,00.

Tale importo deriva dall'accertamento n. 2014T000076000 effettuato dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno – Ufficio Territoriale di Ascoli Piceno relativo alla verifica dell'atto Notaio F. Filauri del 07.01.2014 relativa agli immobili distinti al N.C.T. al Foglio 5, particelle 852 – 1039 – 1238 – 1242 - 1547 che ha attribuito il valore unitario di € 17.000,00 per ettaro ai predetti immobili.

Oggetto della presente verifica sono gli i seguenti immobili:

- Foglio 5, p.Ila 852 – Qualità: Seminativo arborato – Classe 2 – Sup. mq. 1.067

Valutazione per ettaro € 17.000 – **Valore dell'area € 1.813,90**

- Foglio 5, p.Ila 1039 (parte) – Qualità: Seminativo arborato – Classe 2 – Sup. mq. 9933 - Valutazione per ettaro € 17.000 – **Valore dell'area € 16.886,10**

- Foglio 5, p.Ila 1547 – Qualità: Seminativo arborato – Classe 2 – Sup. mq. 9933 - Valutazione per ettaro € 17.000 – **Valore dell'area € 9.350,00**

Per un valore complessivo di € 28.049,10 arrotondato a € 28.050,00

2) all'acquisizione per conto dell'Amministrazione contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, dell'area a bosco denominata Rocca di Morro, distinta al N.C.T. di questo Comune al Foglio n. 2 con le particelle 118 – 121 – 423, della superficie complessiva di mq. 36.330 ora di proprietà dei Sig.ri Acquaticci Sandro, Acquaticci Stefania, La Scala Irene e La Scala Tommaso, distinta al Catasto Terreni di questo Comune al Foglio 5, particelle 118, 121 e 423.

Si ritiene il valore dell'area sia pari a € 10.571,00.

Per il calcolo di tale valore si è preso in considerazione il Valore Agricolo Medio (VAM) che per la Provincia di Ascoli Piceno prevede Valore per Ettaro pari a € 11.900 per le aree con qualità "Seminativo" ed € 2.600 per le aree con qualità "Bosco alto", da quanto sopra scaturisce la seguente valutazione per i seguenti immobili:

- Foglio 2, particella 118 – Qualità: Seminativo – Classe 4 – Sup. mq. 1.210			
Valutazione per ettaro € 11.900 –	Valore dell'area	€	1.440
- Foglio 2, particella 121 – Qualità: Bosco alto – Classe 1 – Sup. mq. 600			
Valutazione per ettaro € 2.600 –	Valore dell'area	€	156
- Foglio 2, particella 423 – Qualità: Bosco alto – Classe 1 – Sup. mq. 34.520			
Valutazione per ettaro € 2.600 –	Valore dell'area	€	8.975

Per un valore complessivo di € 10.571,00

Nel caso in cui nella compravendita di tale immobile venga esercitato il diritto di prelazione da parte dei confinanti imprenditori agricoli, la Società OTTO COSTRUZIONI s.r.l. si obbliga a versare al Comune di Folignano la somma pari a quella di cui sopra.

Al fine di colmare la differenza di valore tra gli impegni di spesa assunti in fase di convenzione nel 2010, la ditta lottizzante rinuncerà al beneficio dell'esenzione del pagamento degli oneri concessori per le urbanizzazioni secondarie valutati come di seguito:

- Volume complessivo realizzabile mc. 20.304

- In considerazione del fatto che la variante prevede per ogni lotto un indice di fabbricabilità fondiaria ricompreso tra 1 e 2 si ritiene che debba essere previsto un costo pari a € 4,35, come da tabella degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti, pertanto le somme che l'Amministrazione potrà introitare sono pari a:

- mc. 20.340 x €/mc. 4,35 = € 88.322,40 (ottantottomilatrecentoventidue/00).

Totale somme a carico della Ditta Lottizzante:

- per la realizzazione della attività ludico-ricreative al servizio della frazione di Piane di Morro
€ 304.451,22

- cessione del bosco adiacente il Comparto C3b per un valore stimato di
€ 28.050,00

- cessione del bosco denominato Rocca di Morro per un valore stimato di
€ 10.571,00

- rinuncia al beneficio del pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria per complessivi
€ 88.322,40

TOTALE SOMME A CARICO DELLA DITTA LOTTIZZANTE:

- **€ 431.394,62 > € 426.604,40** (somma a carico dell'impresa prevista dalla convenzione - Atto Notaio Donatella Calvelli, registrato in Ascoli Piceno il 01.04.2010 al n. 1377 – Serie 1T)

Parere:

Alla luce di quanto sopra esposto il Responsabile del procedimento:

- In merito all'aspetto della riduzione del numero dei lotti da n. 26 a n. 20 con conseguente redistribuzione della viabilità, dei parcheggi e la previsione dell'installazione di una cabina elettrica ritiene la variante conforme al vigente P.R.G. ed alla normativa urbanistica e pertanto esprime **PARERE FAVOREVOLE** con le seguenti prescrizioni;

- che vengano rispettate le prescrizioni formulate dagli Enti interessati;

- In merito alla richiesta di variante che consiste nella modifica dell'art. 30 delle N.T.A. del P.R.G. per la parte relativa alle Norme particolari per la Zona C3b, considerato che:

- l'impegno economico complessivo a carico della Ditta Lottizzante risulta di € 431.394,62, maggiore quindi della somma prevista nella Convenzione Atto Notaio Donatella Calvelli, registrato in Ascoli Piceno il 01.04.2010 al n. 1377 – Serie 1T);
- l'importo complessivo della struttura è comprensivo di tutte le lavorazioni e che quindi l'Amministrazione non deve compartecipare alle spese per il completamento dell'opera;

esprime, per quanto di competenza, PARERE FAVOREVOLE alla proposta formulata dalla Ditta OTTOCOSTRUZIONI srl come di seguito:

"...

- la cessione gratuita al comune, in aggiunta al 21 mq/ab di standards, della particella n. 1597 (già 210 e 65) per essere destinata ad attività ludico-ricreative al servizio della frazione di Piane di Morro.

...";

Con le seguenti prescrizioni:

- che venga sottoscritta una nuova convenzione in sostituzione di quella in essere (Atto Notaio Donatella Calvelli Rep. n. 21679-Racc. n. 11466, registrato in Ascoli Piceno il 01.04.2010 al n. 1377 – Serie 1T);
- che alla stipula della convenzione oltre alle aree previste per la realizzazione delle strade, parcheggi, e verdi pubblici e quelle previste all'art. 30 delle NTA del PRG, dovranno essere cedute gratuitamente anche le seguenti aree:

- area rimboschita con essenze arboree miste della superficie di mq. 17.600 distinta al Catasto Terreni di questo Comune al Foglio 5, particelle 852, 1039 (parte) e 1547.

La Ditta lottizzante dovrà inoltre procedere all'acquisizione e alla cessione a favore dell'Amministrazione contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, dell'area a bosco denominata Rocca di Morro della superficie complessiva di ha 03.63.30 ora di proprietà dei Sig.ri Acquaticci Sandro, Acquaticci Stefania, La Scala Irene e La Scala Tommaso, distinta al Catasto Terreni di questo Comune al Foglio 5, particelle 118, 121 e 423.

Nel caso in cui nella compravendita di tale immobile venga esercitato il diritto di prelazione da parte dei confinanti imprenditori agricoli, la Società OTTO COSTRUZIONI s.r.l. si obbliga a versare al Comune di Folignano la somma di € 10.571,00 pari al valore stimato dell'area.

Si esprime inoltre PARERE FAVOREVOLE in merito alla rinuncia da parte del lottizzante al beneficio dell'esenzione del pagamento degli oneri concessori per le urbanizzazioni secondarie autorizzata con Delibera del C.C. n. 95 del 24.10.2008 ad oggetto "Monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria - Piano di Lottizzazione Comparto C3b in località Piane di Morro".

Folignano (AP) il 27.07.2020

**Il Responsabile del procedimento
Arch. Carlo Guaiani**

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
del Consiglio Comunale
f.to TONELLI DANIELE

Il Segretario Comunale
f.to Dott.ssa FERRETTI SIMONA

IL CONSIGLIERE ANZIANO
f.to GIACOBONI MARCO

=====
Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che copia della presente
deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal giorno 18-12-20 e vi resterà fino al giorno
02-01-21 .

Folignano, li 18-12-20

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott.ssa FERRETTI SIMONA

=====
La presente deliberazione, è divenuta esecutiva il 29-12-20 ai sensi dell'art. 134 del Decreto Legislativo
18.08.2000, n. 267.

Folignano, li

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott.ssa FERRETTI SIMONA

=====
=====