



OGGETTO: VARIANTE AL PRG RELATIVA ALLA PROBLEMATICHE DELLA DECADENZA DEI VINCOLI DI CUI AGLI ATTI CONSILIARI 17/5/2004 N. 50 E 23/11/2004 N. 109 – APPROVAZIONE DEFINITIVA.

L'anno duemilasette il giorno **VENTISEI** del mese di **MARZO** nella Sala Consiliare della Civica Residenza alle ore 16,00 si è riunito il Consiglio Comunale in seduta ordinaria di **PRIMA CONVOCAZIONE** a seguito di invito diramato dal Presidente con nota 17.03.2007, prot. 10791/p.

All'appello nominale, dei 41 Consiglieri sottoelencati, risultano **ASSENTI** i **13** evidenziati nella fincatura riferita alla seduta (**Inizio Seduta**).

E' presente la rappresentante degli immigrati Sig.ra Spaho Zana.

Constatato il numero legale, la presidenza viene assunta dal Presidente del Consiglio **GIAN MARIO MAULO** il quale dichiara aperta la seduta.

Scrutatori vengono designati i Consiglieri Signori: **FATTORI – PRINCIPI – TORRESI.**

Alla seduta partecipa il Segretario Generale Sig. **LUCIANO SALCICCIA. LA SEDUTA È PUBBLICA.**

Durante la **DISCUSSIONE** del presente argomento risultano **ASSENTI** i **6** Consiglieri evidenziati nella apposita fincatura riferita all'argomento (**Disc. arg**).

Alla **VOTAZIONE** risultano **ASSENTI** i **13** Consiglieri evidenziati nella apposita fincatura (**Votaz.**).

	Inizio seduta	Iniz. arg.	Disc arg.	Votaz.		Inizio seduta	Iniz. arg.	Disc arg.	Votaz.
Antolini Arrigo	a	a	a	a	Mosca Maurizio	a			
Beccacece Andrea	a				Munafò Placido		a		a
Blarasin Andrea				a	Netti Andrea				
Blunno Marco					Orazi Ulderico	a	a	a	a
Borgiani Luciano					Pantana Deborah				a
Calzolaio Valerio	a	a			Pantanetti Luciano				
Canesin Alferio					Picchio Giovanni				
Carancini Romano					Pierini Luigi				a
Carelli Luigi		a			Principi Renato				
Castiglioni Pierfrancesco					Ricotta Narciso		a		
Evangelisti Paolo					Sacchi Riccardo		a	a	a
Fattori Maurizio					Salvatori Uliano	a			
Iommi Silvano					Sauer Reinhard				
Launo Francesco	a	a	a	a	Savi Alessandro		a		
Leporoni Ruben	a				Sciapichetti Angelo				a
Machella Claudio					Tacconi Ivano				
Mari Romano	a	a	a	a	Tartabini Pierpaolo	a			
Maulo Gian Mario					Tasso Pierfrancesco	a			a
Menghi Anna		a		a	Torresi Umberto				
Meriggi Giovanni	a				Valori Federico	a	a	a	a
Meschini Giorgio		a							



Oggetto: Variante al PRG relativa alla problematica della decadenza dei vincoli di cui agli atti consiliari 17/5/2004 n. 50 e 23/11/2004 n. 109 – Approvazione definitiva.

Signori Consiglieri,

con nota 13/12/2006, assunta al protocollo il 14/12/2006 al n. 51718, la Provincia ha trasmesso il parere di competenza in ordine alla variante in oggetto, riferita alla problematica della decadenza dei vincoli ed alle correlate previsioni urbanistiche di adeguamento.

Il suddetto parere attinente alla conformità rispetto alla normativa vigente e alle previsioni dei piani sovraordinati è risultato favorevole, evitandosi peraltro da parte della Provincia – come espressamente dichiarato – di entrare nel merito delle qualificazioni attribuite dal Comune alle singole previsioni urbanistiche.

Analogamente il parere non è entrato nel merito delle distinzioni operate dal Comune circa il carattere conformativo od espropriativo dei vincoli, pur ritenendo tali distinzioni non pienamente condivisibili in riferimento soprattutto alle previsioni viabili, in quanto espressione del potere di pianificazione comunale e rientranti pertanto nella discrezionalità pianificatoria riconosciuta ai Comuni nella materia specifica.

Nell'espletamento della istruttoria tecnica, la Provincia ha rilevato alcune imprecisioni (di carattere prevalentemente tecnico/cartografico) da eliminare, ovvero da correggere od integrare. Al riguardo sono state pertanto formulate conseguenti prescrizioni.

Come può dunque constatarsi, l'esito conseguito in ordine ad una ipotizzata condizione di illegittimità del PRG in materia di vincoli, particolarmente segnalata dalla stessa Provincia, risulta quindi ampiamente soddisfacente.

Ciò, peraltro vale, anche in riferimento a talune pretese illegittimità del comportamento comunale in fatto di vincoli a torto ritenuti decaduti da privati proprietari di aree (quali Sofim srl e Moretti) e pertanto dai suddetti privati considerati:

- • da indennizzarsi
- • ovvero da eliminare rendendo edificabili le rispettive aree.

Nel constatare dunque come l'accurata rivisitazione dello strumento urbanistico attuata in forza delle deliberazioni consiliari 17/5/2004 n. 50 e 23/11/2004 n. 109 abbia confermato la piena correttezza del Comune in materia di vincoli, vanno particolarmente richiamati alcuni aspetti sui quali la rivisitazione del PRG ha permesso di leggere lo strumento urbanistico in modo non formalistico, evidenziando una sua ovvia flessibilità, riferita alla dotazione di standard, ad esempio attinente alle aree a verde privato, delle quali la revisione delle NTA ha esplicitato la valenza di interesse pubblico, individuandola nella effettività/possibilità:

- •che tali spazi integrino la dotazione di standard, quando le relative configurazioni risultino comunque funzionali ad un godimento generalizzato anche di semplice visuale, a condizione quindi che resti osservato il *vincolo* al mantenimento e potenziamento del verde esistente



- che in relazione al predetto rapporto di integrazione fra verde pubblico e privato, possa talora risultare di pubblico interesse mantenere in capo ai soggetti privati la proprietà di aree che presentino contiguità fra verde privato e pubblico, a condizione che la relativa superficie venga debitamente sistemata e mantenuta nel senso di cui sopra.

Va altresì ricordato come la variante di cui si tratta sia stata oggetto di numerose osservazioni, alcune delle quali sviluppate ampiamente in via di principio, contestando la legittimità della linea di azione adottata dall'Amministrazione e chiedendo conseguenti modificazioni della disciplina urbanistica, intese a rendere edificabili a scopo residenziale aree aventi rispettivamente destinazione:

- ad attrezzature collettive (Sofim)
- a verde pubblico (Sofim)
- a verde pubblico attrezzato (Moretti)
- a parco pubblico urbano (Brizioli)
- a parcheggi, verde pubblico ed attività socio/culturali (La Rancia).

Al riguardo risulta appropriato rammentare che:

- il Comune – pur non avendo obbligo di espropriazione relativamente ad aree soggette a vincolo conformativo che hanno pertanto di per sé (caso Sofim/attrezzature collettive e caso Moretti/attrezzature sportive) una utilizzabilità privata passibile di riuscire economicamente fruttuosa – resta pur sempre nella condizione di esercitare, in assenza di iniziativa privata, la facoltà di esproprio in attuazione della previsione urbanistica, correlandone l'indennità alla suddetta valenza economica
- il Comune, avendo altresì a disposizione – per effetto del Piano casa – una sorta di modulo di perequazione urbanistica, possa giungere (caso Brizioli /parco pubblico urbano – caso La Rancia / parcheggi, verde pubblico ed attività socio-culturali) ad un accordo con i soggetti privati esteso all'intera proprietà, rendendone edificabile porzioni a fronte della cessione gratuita delle superfici vincolate.

Rispetto a tale casistica, come è noto, una prima attuazione ha avuto corso positivo per il caso La Rancia.

Analoghe soluzioni, come sopra prospettate, potranno pertanto essere ulteriormente valutate in sede consiliare, nell'ambito di un corretto rapporto pubblico/privato, risultando non prive di fondamento talune ragioni sostanziali delle osservazioni.

Al riguardo – come già richiamato nella deliberazione consiliare 109/2004 – si tratta di superare una interpretazione formalistica della disciplina urbanistica comportante una pesantezza operativa non in linea rispetto al ritmo di cambiamento che caratterizza l'epoca attuale, la quale non di rado si traduce in una penalizzazione dei privati che peraltro si riverbera negativamente sulla capacità di attuazione dello stesso PRG.

Da ultimo, la Provincia, nel prendere in esame una osservazione pervenutale direttamente ed ovviamente fuori termine, riferita ad una revisione dell'art. 49 delle NTA intesa ad introdurre una modifica alla disciplina delle zone a verde privato attinente alla realizzabilità di annessi, si è espressa nel senso di ritenere accoglibile la modifica, con la limitazione che l'ampliamento degli annessi sia consentibile soltanto al di fuori degli ambiti di tutela integrale.



Al riguardo si è ritenuto di prendere atto del suggerimento della Provincia per rideterminare, in sede di prossima variante, la disciplina attinente al verde privato, la quale in effetti merita di essere meglio articolata in funzione della differenziata natura e consistenza delle aree di cui si tratta;

Va, infine, posto in rilievo che il Servizio Gestione del Territorio ha provveduto con apposito allegato ad esplicitare, per ciascuna delle 12 prescrizioni, le modalità di adeguamento alle prescrizioni.

Ciò premesso si sottopone al Consiglio, per le determinazioni di competenza, la seguente proposta:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione che precede;

Presa cognizione del parere di conformità favorevole espresso dalla Provincia, nonché delle prescrizioni intese ad eliminare, ovvero a correggere od integrare imprecisioni (di carattere prevalentemente tecnico/cartografico);

Preso atto che in ordine alle prescrizioni si provveduto agli specifici adeguamenti, quali risultanti dall'apposito allegato tecnico e rispettivamente riferiti:

- • a modifiche attinenti alle NTA
- • a modifiche di carattere cartografico
- • ad interventi deliberativi da adottarsi in tempi successivi;

Preso atto in particolare della prescrizione di maggior rilievo, riferita ad una *carenza* di superfici per l'istruzione ammontante ad oltre 5 ettari;

Rilevato peraltro che a tale carenza si contrappone una sovrabbondanza delle aree a standard ex art. 35 delle NTA (ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE) in quanto lo stesso articolo, legittima – a condizioni stabilite – la facoltà di far migrare le destinazioni possibili all'interno di quelle elencate.

Ne consegue che alla carenza di aree per l'istruzione può agevolmente porsi rimedio in ogni momento attingendo alla dotazione di aree di cui all'art. 35 indicate con diversa destinazione.

Considerato che pur in assenza di reale carenza di superfici per l'istruzione, si conviene peraltro sulla opportunità di procedere, nell'ambito della prossima revisione generale del PRG, alla localizzazione delle superfici di cui si tratta;

Rilevato che la rivisitazione dello strumento urbanistico effettuata in funzione della decadenza dei vincoli ha confermato la piena correttezza del Comune nella materia specifica;

Rammentato che la richiamata rivisitazione ha permesso di leggere lo strumento urbanistico in modo non formalistico, evidenziando una sua ovvia flessibilità, riferita alla dotazione di standard attinente alle aree a verde privato delle quali la revisione delle NTA ha esplicitato la valenza di interesse pubblico, individuandola nella effettività/possibilità:



- • che tali spazi integrino la dotazione di standard, quando le relative configurazioni risultino comunque funzionali ad un godimento generalizzato anche di semplice visuale, a condizione quindi che resti osservato il *vincolo* al mantenimento e potenziamento del verde esistente
- • che in relazione al richiamato rapporto fra verde pubblico e privato, possa talora risultare di pubblico interesse mantenere in capo ai soggetti privati la proprietà di aree che presentino contiguità fra verde privato e pubblico, a condizione che la relativa superficie venga debitamente sistemata e mantenuta nel senso di cui sopra;

Ricordato ulteriormente che la variante è stata oggetto di numerose osservazioni, alcune delle quali sviluppate ampiamente in via di principio, contestando la legittimità della linea di azione adottata dall'Amministrazione

Rilevato al riguardo che:

- • il Comune – pur in carenza di obbligo di espropriazione di aree soggette a vincolo conformativo (aventi di per sé una utilizzabilità privata passibile di riuscire economicamente fruttuosa) – resta pur sempre nella condizione di esercitare, in assenza di iniziativa privata, la facoltà di esproprio in attuazione della previsione urbanistica, correlandone l'indennità alla suddetta valenza economica
- • il Comune, avendo altresì a disposizione – per effetto del Piano casa – una sorta di modulo di perequazione urbanistica, può giungere ad un accordo con i soggetti privati esteso all'intera loro proprietà, rendendone edificabile qualche porzione a fronte della cessione gratuita delle superfici vincolate.

Rilevato, altresì, rispetto a tale casistica, che una prima attuazione ha avuto corso positivo per il caso La Rancia e che quindi analoghe soluzioni potranno pertanto essere ulteriormente e tempestivamente valutate in sede consiliare, nell'ambito di un corretto rapporto pubblico/privato, risultando non prive di fondamento talune ragioni sostanziali delle osservazioni sopra richiamate;

Presa infine in considerazione l'osservazione pervenuta alla Provincia, intesa ad introdurre una modifica alla disciplina delle zone a verde privato, ritenuta accoglibile con la limitazione che l'ampliamento degli annessi sia consentibile soltanto al di fuori degli ambiti di tutela integrale;

Condiviso, al riguardo, il suggerimento della Provincia stabilendo di rideterminare in sede di prossima variante la disciplina attinente al verde privato che merita di essere meglio articolata in funzione della differenziata natura e consistenza delle aree di cui si tratta;

Dato atto che il Servizio Gestione del Territorio ha provveduto con apposito allegato ad esplicitare, per ciascuna delle 12 prescrizioni, le modalità di adeguamento alle prescrizioni;

Visto il parere della competente Commissione consiliare in data 23.03.2007;

Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Servizio Gestione del Territorio, nonché del Vice Segretario Generale cui ha fatto capo l'istruttoria del presente atto;

Delibera



Approvare in via definitiva la variante di cui all'oggetto attinente alla problematica della decadenza dei vincoli, dando atto:

- che l'adeguamento alle 12 prescrizioni formulate dalla Provincia, trova attuazione secondo le modalità e con i provvedimenti di cui all'allegato documento redatto dal Servizio Gestione del Territorio che costituisce parte integrante della presente deliberazione
- che la modifica alla disciplina attinente al verde privato ex art. 49 delle NTA, potrà adottarsi in sede di prossima variante, meritando di essere meglio articolata in funzione della differenziata natura e consistenza delle aree di cui si tratta

relativamente ad aree private, soggette a vincolo conformativo e subordinate peraltro a piani preventivi di iniziativa pubblica, nel caso di relativa e/o parziale inerzia, sarà possibile il trasferimento all'iniziativa privata.

- che la variante medesima resta pertanto individuata dagli elaborati tecnici e cartografici seguenti, che ne costituiscono a loro volta parte integrante e sostanziale:

•tav.	1 A-C	Scala 1:5.000
•tav.	1 B	Scala 1:5.000
•tav.	2 A	Scala 1:5.000
•tav.	2 B	Scala 1:5.000
•tav.	3 A	Scala 1:5.000
•tav.	3 B	Scala 1:5.000
•tav.	4.1A	Scala 1:2.000
•tav.	4.1B	Scala 1:2.000
•tav.	4.2A	Scala 1:2.000
•tav.	4.2B	Scala 1:2.000
•tav.	4.3A	Scala 1:2.000
•tav.	4.3B	Scala 1:2.000
•tav.	4.4	Scala 1:2.000
•tav.	4.5A	Scala 1:2.000
•tav.	4.5B	Scala 1:2.000
•tav.	4.6A	Scala 1:2.000
•tav.	4.6B	Scala 1:2.000
•tav.	4.7A	Scala 1:2.000
•tav.	4.7B	Scala 1:2.000
•tav.	4.8A	Scala 1:2.000
•tav.	4.8B	Scala 1:2.000

- Esame delle prescrizioni contenute nella D.G.P. 616 del 28/11/2006 e della istanza pervenuta direttamente alla Provincia
- Estratto delle NTA del PRG – articoli variati: testi attuali e modificati
- Testo completo e definitivo delle NTA

Trasmettere alla Giunta provinciale, ai fini conoscitivi, la variante come sopra definitivamente approvata unitamente alla presente deliberazione.



RELATORE: l'Assessore **COMPAGNUCCI** che illustra la proposta di delibera e comunica che sono stati presentati i seguenti emendamenti:

Emendamento n. 1

Aggiungere dopo DELIBERA un quarto punto (in seguito evidenziato in grassetto) da inserire tra il 2° e il 3° punto:

- **relativamente ad aree private, soggette a vincolo conformativo e subordinate peraltro a piani preventivi di iniziativa pubblica, nel caso di relativa e/o parziale inerzia, sarà possibile il trasferimento all'iniziativa privata.**

f.to Iommi

Emendamento n. 2

Delibera variante al P.R.G. relativa alla problematica della decadenza dei vincoli di cui agli atti consiliari 14/05/2004 n° 50 e 23/11/2004 n° 109 approvazione definitiva.

Pagina 4, 3° capoverso, le parole "potranno pertanto essere ulteriormente e tempestivamente valutate in sede consiliare",

Modificare: potranno essere ulteriormente valutate in sede consiliare.

f.to Picchio

Aperta la **DISCUSSIONE** sull'argomento – **CHE PER IL MOMENTO VIENE OMESSA** – intervengono: **CARELLI – La Margherita**, a nome della Commissione consiliare III.

Il Presidente **MAULO** chiede, se tutti i consiglieri sono d'accordo, di inserire gli emendamenti senza discussione. Il Consiglio comunale è d'accordo pertanto la delibera verrà messa ai voti così come emendata.

Prosegue la **DISCUSSIONE** con gli interventi dei consiglieri: **MERIGGI – Gruppo misto/PRI; IOMMI – FI; PICCHIO – UDC.**

Escono dall'aula tutti i consiglieri dell'opposizione ad eccezione del Gruppo del CDU e del consigliere Fattori di AN.

Verificata la presenza del numero legale rientrano in aula i consiglieri Meriggi, Salvatori, Castiglioni e Iommi



VOTAZIONE PALESE sulla delibera così come emendata

Consiglieri presenti	n. 28
Consiglieri che si astengono di votare	n. 2 – Castiglioni – Fattori (AN)
Consiglieri votanti	n. 26
Voti favorevoli	n. 25 – maggioranza – Salvatori – Iommi (FI)
Voti contrari	n. 1 – Meriggi (Grippo Misto/PRI)

Il Presidente, proclamato l'esito della votazione, dà atto che il Consiglio comunale

A D O T T A

**la deliberazione di cui sopra, COMPENSIVA DEGLI EMENDAMENTI
INSERITI IN GRASSETTO.**

Il Segretario Generale
(firma all'originale)

Il Presidente
(firma all'originale)

DIVENUTA ESECUTIVA IL

13 APRILE 2007

IL SEGRETARIO GENERALE
(firma all'originale)

Si attesta che copia della presente viene pubblicata all'Albo Pretorio per gg. 15 consecutivi

dal **02 APRILE 2007**

al **17 APRILE 2007**

Art. 134 – 4° comma – T.U.E.L. n. 267/2000 -
**DICHIARATA IMMEDIATAMENTE
ESEGUIBILE IL**

IL SEGRETARIO GENERALE
(firma all'originale)

IL SEGRETARIO GENERALE
(firma all'originale)

La presente copia, in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio, è conforme all'originale.

Macerata, lì 02 aprile 2007

Il Segretario Generale

TRASMETTERE

AL SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

per l'esecuzione

AL VICE SEGRETARIO GENERALE

per competenza

AL SERVIZIO AFFARI GENERALI

per competenza

Avvertenze e Direttive _____

Data 02 aprile 2007

IL SEGRETARIO GENERALE
(firma all'originale)