

**DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 374 DEL 18.10.2013 avente ad oggetto ò ZONA TECNICO DISTRIBUTIVA P.N. 4.3. ó PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO U.M.I. 4.3.2. ó VARIANTE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ( NUOVO CENTRO FIERE ) ADOZIONE.**

**Con pubblicazione ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 30/92 e ss.mm.ii. avvenuta in data 22.10.2013 e termine per la presentazione delle osservazioni 21.12.2013.**

n .	OSSERVAZ. PRESENTATE DA:	PUNTI DI RILIEVO DELLE OSSERVAZIONI	CONTRODEDUZIONI DI COMPETENZA SETTORE I SERVIZIO LEGALE	CONTRODEDUZIONI DI COMPETENZA SETTORE IV BILANCIO	CONTRODEDUZIONI DI COMPETENZA SETTORE V Lavori Pubblici - Patrimonio	CONTRODEDUZIONI DI COMPETENZA SETTORE VI Pianificazione Territoriale ó Progettazione Urbanistica	CONTRODEDUZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE
1	FINSUD S.r.l. Presentata In data 16.12.13 al Prot.n. 55386	<p><b>Punto n. 1:</b> opposizione alla stipula della modifica alla convenzione con oggetto diverso mediante sola procedura di delibera della Giunta Comunale ó idonea per la sola variazione urbanistica - per palese violazione delle norme inerenti la competenza esclusiva del Consiglio comunale in materia di contratti e convenzioni onerose trattandosi di acquisti immobiliari del Comune ed appalti richiamati espressamente dall'art. 42 lett. L) D.Lgs 267 del 2000.</p>	<p>L'osservazione va respinta poiché l'art. 42 del TUEL, citato, sancisce un riparto di competenza per materia tra giunta e consiglio. Nel caso di specie la materia urbanistica è oggetto di competenza ripartita in relazione alla tipologia di atto (art. 42 lettera b), tuttavia la successiva legge nazionale e regionale, in particolare l'art. 5 comma 13 del D.L. 70/2011, convertito nella legge n. 106 /2011 e l'art. 11 comma 8 della legge regionale 23 novembre 2011, n. 22, assegnano alla giunta la competenza in materia di piani attuativi e relative varianti, come chiarito anche nella stessa delibera di adozione della variante.</p>				<p><b>Respinta:</b> per le medesime considerazioni espresse nel parere del Settore I Servizio Legale che si condividono e fanno proprie.</p>
		<p><b>Punto n. 2 :</b> opposizione alla approvazione della eventuale Delibera di Consiglio Comunale senza aver preventivamente acquisito alla proposta i seguenti pareri di regolarità tecnica ex art. 49 comma 1° e 3° d.lgs 267 del 2000, ciascuno per le proprie competenze:</p> <p><b>a)</b> Parere tecnico Responsabile dei settori patrimonio e Bilancio su : nuove garanzie, tempi ed importi necessari; costi e valori peritali delle opere realizzate e da realizzarsi; poste di bilancio occorrenti;</p> <p><b>b)</b> parere tecnico Responsabile del settore LL.PP. , Urbanistica ed Edilizia Privata su aspetti tecnici e progettuali; valori peritali delle opere realizzate e da realizzarsi; legittimità del rilascio dell'agibilità della parte commerciale senza la contemporanea consegna ed agibilità delle previste opere a compensazioni;</p> <p><b>c)</b> parere tecnico Responsabile dei settori Legale e Appalti su idoneità delibera di Giunta o, invece, sulla necessità di delibera del Consiglio comunale per modificare l'oggetto Immobiliare della convenzione stipulata in base a precedente delibera di Consiglio Comunale, e concessione di appalto per lavori rilevanti a trattativa privata senza procedura ad evidenza pubblica e gara; idoneità della modifica della convenzione a sanare previe varianti interne rilasciate senza parere della conferenza di servizi Regione, Provincia e Co-</p>	<p>Ribadito che la competenza per materia alla approvazione della variante urbanistica al piano attuativo della U.M.I. 4.3.2. spetta alla giunta, è ovvio che la stessa deliberazione di approvazione sarà suffragata dei pareri preventivi necessari, così come previsti dall'art. 49 del TUEL</p> <p>Detti pareri terranno conto degli aspetti finanziari e relative garanzie, degli aspetti tecnici e urbanistici e degli aspetti legali, da inserirsi del corpo dell'atto deliberativo, dandosi conto della sostenibilità tecnica e giuridica dell'atto da adottare.</p> <p>In particolare si da immediatamente riscontro al rilievo sulla competenza della giunta a modificare l'articolato convenzionale, a seguito della modifica legislativa illustrata alla risposta alla osservazione n. 1; per quanto riguarda la possibilità di affidamento diretto dei lavori alla stessa ditta esecutrice delle opere a scomputo degli oneri dovuti, si ritiene applicabile al caso di specie l'art. 57 comma 5 del D.Lgs 163/2006, poiché trattasi di lavori complementari oggettivamente non separabili da quelli originari senza grave nocumento in termini sia temporali che economici.</p>				<p><b>Respinta:</b> per le medesime considerazioni espresse nel parere del Settore I Servizio Legale che si condividono e fanno proprie.</p>

		<p>mune in materia di commercio per grandi strutture di vendita;</p> <p><b>d)</b> parere tecnico del Responsabile del settore strade su nuovo carico veicolare atteso con la modifica alla convenzione;</p> <p><b>e)</b> parere tecnico del Responsabile del settore Commercio su variazione dell'autorizzazione commerciale per apertura di una grande struttura di vendita ó da unico esercizio a centro commerciale con pluralità di esercizi e medie strutture esterne ó senza previa riconvocazione della conferenza di servizi Regione. Provincia e Comune in materia di Commercio per grandi strutture di vendita, per l'emissione del parere favorevole previsto;</p>				
		<p><b>Punto n. 3:</b> opposizione alla stipula dei patti di modifica della convenzione che comportino ingiustificati vantaggi al concorrente commerciale quali la possibilità di non rilasciare immediate garanzie e/o di consentire il rilascio della agibilità parziale e l'apertura della grande struttura di vendita senza aver preventivamente terminato e consegnato, agibili, tutte le opere previste a compensazione.</p>	<p>L'osservazione appare assolutamente non pertinente in termini urbanistici e commerciali e perciò va respinta, essendo riservato unicamente al comune che adotta la variante la valutazione in materia sia di tempistiche di consegna delle opere a compensazione, che non incidano sull'agibilità della struttura commerciale, e sia di garanzie da richiedere a sostegno degli obblighi convenzionali.</p>			<p><b>Respinta:</b> per le medesime considerazioni espresse nel parere del Settore I Servizio Legale che si condividono e fanno proprie.</p>
2	<p><b>REGINI AMEDEO in qualità di Coordinatore Associazione Ambientalista citt@verde Presentata in data 16.12.2013 assunta al prot. n. 55519 del 17.12.2013</b></p>	<p><b>Punto 1)</b> : Considerato che ad oggi tutte le opere di urbanizzazione ed edilizie sono state fatte violando la convenzione sottoscritta fra il comune e la società realizzatrice per quanto riguarda i tempi di consegna e ancor più grave le necessarie polizze Fidejussorie a garanzia di quanto sottoscritto vi erano tutti i tempi per l'Amministrazione Comunale per mettere in mora la società e procedere ad una iniziativa di carattere risarcitorio per danno subito anche sotto il profilo dell'immagine; nella sostanza i lavori eseguiti a partire dall'accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale dell'assenza delle polizze Fidejussorie erano e sono da considerarsi illegittimi;</p>				<p><b>Respinta:</b> in quanto l'osservazione effettuata considerazioni di carattere generale senza osservare in maniera puntuale sui criteri della variante adottata.</p> <p>Si evidenzia tuttavia che il nuovo schema di convenzione prevede nuove forme di garanzie e tempistiche di consegna delle opere pubbliche, ritenute dall'amministrazione idonee ad assicurare il rispetto degli impegni da parte dei soggetti lottizzanti.</p>
		<p><b>Punto 2)</b> : la lottizzazione di cui trattasi si colloca in un'area complessa dove si concentra per le infrastrutture presenti e quelle future una grandissima affluenza di traffico urbano ed extra urbano. Se a questo si aggiunge che prospiciente alla lottizzazione sarà presto realizzata una maxi lottizzazione denominata area ex Sabatucci interessata secondo i dati del progetto alla pre-</p>				<p><b>Respinta:</b> in quanto l'osservazione effettuata considerazioni di carattere generale senza osservare in maniera puntuale sui criteri della variante adottata.</p> <p>Relativamente all'ipotizzato isolamento del quartiere di santa Maria Apparente si evidenzia che la variante alla zona tecnico distributiva era già corredata da uno studio del traffico la cui attuazione è prevista</p>

	senza stanziamento di mille auto occorre aggiungere il traffico occasionale e di servizio è facile immaginare il grande impatto ambientale. Lo stesso rinvio di alcune opere infrastrutturali deciso dalla Giunta almeno come intenzione e i contenziosi legali e amministrativi con altri lottizzanti che posticiperanno in un ipotetico futuro opere viarie preventivate renderanno ancor di più grave la situazione della mobilità; con una situazione urbanistica che isolerà il Quartiere di Santa Maria Apparente dal resto della città;					per gradi, in relazione alle fasi di sviluppo dell'area e tale da assicurare, per ognuna di esse, le necessarie infrastrutture viarie. Circa il rinvio di alcune opere infrastrutturali deciso dalla Giunta si evidenzia che, se ci si riferisce al sottopasso su via Einaudi, l'avvenuta eliminazione dell'opera dal programma triennale delle O.O.P.P. 2013/2015, non significa che ne è stata determinata la cancellazione definitiva dalle previsioni del piano del traffico fatto proprio dalla Provincia di Macerata in sede di approvazione della variante alla zona tecnico distributiva. Infatti l'opera è tuttora prevista nel suddetto piano e la sua realizzazione è prescritta nello stato di attuazione totale delle previsioni di PRG per la zona.
	<b>Punto 3) :</b> non è superfluo rimarcare che ad ogni dibattito e tanto più negli atti ufficiali dell'Amministrazione comunale quello che poteva essere un beneficio ambientale e alla mobilità anche per quell'area è scomparso; riferimento alla metropolitana di superficie. Nella sostanza è tutta la viabilità della zona strettamente elemento fondamentale se non discriminante a supporto dell'intera lottizzazione che viene modificato facendo con ciò venire a mancare le stesse ragioni della variante in oggetto;					<b>Respinta:</b> in quanto l'osservazione effettuata considerazioni di carattere generale senza osservare in maniera puntuale sui criteri della variante adottata. Circa le considerazioni riferite alla viabilità della zona si rinvia a quanto già precisato per il precedente punto 2.
	<b>Punto n. 4) :</b> la delibera in oggetto è da considerare illegittima in quanto la variante alle n.t.a. non è marginale ossia di mero adeguamento marginale ma sostanziale con riferimento alla modifica delle Norme Tecniche di attuazione riguardante Fiera ó Palas. Così come vengono prospettate le modifiche alle N.T.A. del P.N. 4.3. UMI 4.3.2. sono di fatto sostanziali e quindi non di competenza della Giunta Comunale ma del Consiglio Comunale. Questa variante deliberata dalla Giunta Comunale contrasta con quanto previsto dalla legge urbanistica regionale. La variante non ha seguito l'iter amministrativo completo in quanto non è stata oggetto di parere obbligatorio della apposita Commissione Consigliare. Per tali motivi si chiede al Consiglio Comunale di rigettare la variante in oggetto descritta.	Quanto alla presente osservazione la stessa ripercorre, nella sostanza, i contenuti della osservazione n. 1, punto n. 1, pertanto analoga è la risposta e l'osservazione va respinta in quanto parte da presupposti sulla competenza per materia degli organi comunali del tutto errati. Quanto alla natura non sostanziale della variante al PRG, la stessa è stata già ribadita dal comune nella deliberazione osservata e confermata dalla stessa Provincia che, nelle sue osservazioni, nulla ha eccepito in merito.			<b>Respinta per gli aspetti di competenza del settore riferiti alla ritenuta sostanzialità della Variante adottata</b> in quanto come precisato trattasi di variante ad un'opera pubblica che incide sulle NTA del PRG solo per aspetti inerenti la tipologia delle opere poste a carico dei soggetti lottizzanti, nel rispetto delle destinazioni d'uso già approvate anch'esse (con delibera del C.C. n. 38 del 4/4/2007) con la procedura della variante non sostanziale ai sensi dell'art.15 comma 5 della L.R. n. 34/92. Sulla corretta applicazione della procedura di variante non sostanziale seguita, anche la stessa Provincia di Macerata con nota prot. n. 78009 del 20/11/2013 si è pronunciata con conferma in tal senso.	<b>Respinta:</b> per le medesime considerazioni espresse nel parere del Settore I Servizio Legale e del Settore VI Pianificazione Territoriale-Progettazione Urbanistica, che si condividono e fanno proprie
<b>3 MOBILI MASSIMO in</b>	<b>Punto 1):</b> si richiede di sospendere l'approvazione e modificare la procedura di approvazione della varian-	Si è a conoscenza dell'esistenza di un specifica delega della Società Progetti Abruzzesi alla Società Ci-		<b>Respinta</b> per gli aspetti di competenza del settore riferiti alla mancata variazione del piano del traffico in	<b>Respinta per gli aspetti di competenza del settore riferiti: a) alla ritenuta sostanzialità della</b>	<b>Respinta:</b> per le medesime considerazioni espresse nel parere dei Settori I Servizio Legale, V LL.PP. e

<p><b>qualità di consigliere del Comune di Civitanova Marche presentata In data 17.12.13 al Prot. n. 55532</b></p>	<p>te urbanistica come sostanziale per i seguenti motivi:  - mancanza del parere definitivo dei dirigenti;  - mancanza del parere delle commissioni lavori pubblici e urbanistica;  - mancanza della sottoscrizione da parte di tutti i lottizzanti;  - mancanza di un piano del traffico in considerazione della non realizzazione del sottopasso di via Einaudi (disatteso in presenza di fondi europei) e della realizzazione anticipata del palazzetto;  - Mancanza di VAS e quindi richiedere nuovi elaborati per attivare la procedura;  - mancanza di VIA;  - Modifica sostanziale delle N.T.A;  - La scelta di modificare la variante, approvata nel 2007 dal Consiglio Comunale, e la conseguente convenzione, in maniera sostanziale, e di non dare più alla città una fiera di 11.500 mq ma una di 6.500 mq. È una scelta che deve essere presa dal consiglio Comunale e non dalla giunta e dai Privati. Ritenere la variante di P.R.G. sostanziale e quindi non di competenza della Giunta.</p>	<p>vita Park per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intera UMI 4.3.2; pertanto la variante è stata concordata con il solo soggetto esecutore, salva comunque la sottoscrizione della nuova convenzione da parte di embe le società lottizzanti</p>		<p>relazione al sottopasso di via Einaudi in quanto, l'avvenuta eliminazione dal programma triennale delle OO.PP. 2013/2015, non significa che la stessa ha determinato la cancellazione definitiva della previsione già inserita nel piano del traffico fatto proprio dalla Provincia di Macerata in sede di approvazione della variante alla zona tecnico distributiva, in cui detta opera è tuttora prevista e la cui realizzazione è prescritta nello stato di attuazione totale delle previsioni di PRG per la zona.  Il piano triennale è uno strumento di programmazione che va rimodulato di anno in anno e pertanto qualsiasi opera o intervento può essere inserito o eliminato dalle relative previsioni secondo gli obiettivi e le priorità dell'Amministrazione.</p>	<p><b>Variante adottata</b> in quanto come precisato trattasi di variante ad un'opera pubblica che incide sulle NTA del PRG solo per aspetti inerenti la tipologia delle opere poste a carico dei soggetti lottizzanti, nel rispetto delle destinazioni d'uso già approvate anch'esse (con delibera del C.C. n. 38 del 4/4/2007) con la procedura della variante non sostanziale ai sensi dell'art.15 comma 5 della L.R. n. 34/92. Sulla corretta applicazione della procedura di variante non sostanziale seguita, anche la stessa Provincia di Macerata con nota prot. n. 78009 del 20/11/2013 si è pronunciata con conferma in tal senso.  <b>b) alla mancanza del piano del traffico</b> in quanto si non si è a tutt'oggi attivata nessuna procedura amministrativa per modificare lo stesso piano nel senso di eliminare il previsto sottopasso su via Einaudi e la presenza del palazzetto prevista a seguito dell'emendamento approvato in sede di approvazione della lott. ne relativa alla UMI 4.3.2 non aveva indicato tempistiche per la sua realizzazione.  <b>c) alla mancanza della procedura di Via e Vas</b> in quanto ritenute non necessarie sulla scorta dei chiarimenti già forniti alla Provincia di Macerata (soggetto competente) con atto della Giunta Comunale n. 449 del 12/12/2013</p>	<p>VI Pianificazione Territoriale - Progettazione Urbanistica, che si condividono e fanno proprie.</p>
	<p><b>Punto 2):</b> non adottare la variante al Piano di lottizzazione P.N. 4.3. UMI 4.3.2., delibera di giunta comunale n. 374 del 18.10.2013, in quanto variante di P.R.G., e quindi non di competenza della Giunta e di elaborare la variante al P.R.G. secondo la normativa vigente.</p>	<p>L'osservazione è da respingere per le motivazioni già indicate al punto 1 della prima osservazione, sulla base di quanto previsto dall'art. 11 comma 8 della legge reg. 22/2011: <i>«In attuazione dell'articolo 5, commi da 9 a 14 del d.l. 70/2011 convertito, con modificazioni, in legge 106/2011, la Giunta comunale approva:</i>  a) i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente o in variante al medesimo ai sensi dell'art. 15, comma 5 della l.r. 34/1992;»</p>			<p><b>Respinta</b> per le motivazioni già esplicitate alla lettera a) del precedente punto 1).</p>	<p><b>Respinta:</b> per le medesime considerazioni espresse nel parere del Settore I Servizio Legale e del Settore VI Pianificazione Territoriale-Progettazione Urbanistica, che si condividono e fanno proprie.</p>
<p><b>4 PUCCI PIER PAOLO In qualità di consigliere Presentata in data 19.12.13 Prot. n. 56326 del 23.12.13</b></p>	<p><b>Punto n. 1):</b> L'opera è stata decisa nonostante il piano del traffico redatto all'epoca prevedesse la realizzazione del sotto passo di V. Einaudi che questa amministrazione ha cancellato, attraverso una conferenza stampa di fine Marzo, la successiva rinuncia a finanziamenti Por-Fers legati all'opera e da ultimo come confermato dal Segretario comunale Piergiuseppe Mariotti con lettera prot. 18741 del</p>			<p><b>Respinta</b> per gli aspetti di competenza del settore riferiti alla mancata variazione del piano del traffico in relazione al sottopasso di via Einaudi in quanto, l'avvenuta eliminazione dal programma triennale delle OO.PP. 2013/2015, non significa che la stessa ha determinato la cancellazione definitiva della previsione già inserita nel piano del traffico fatto proprio dalla Provincia di Macerata in sede di approvazione</p>	<p><b>Respinta per gli aspetti di competenza del settore riferiti:</b>  a) <b>alla ritenuta sostanzialità della Variante adottata</b> in quanto come precisato trattasi di variante ad un'opera pubblica che incide sulle NTA del PRG solo per aspetti inerenti la tipologia delle opere poste a carico dei soggetti lottizzanti, nel rispetto delle destinazioni d'uso già approvate anch'esse (con delibera del C.C. n. 38 del 4/4/2007) con la</p>	<p><b>Respinta:</b> per le medesime considerazioni espresse nel parere del Settore V, LL.PP. e del Settore VI Pianificazione Territoriale-Progettazione Urbanistica, che si condividono e fanno proprie.</p>

<p>16/04/2013 con la sua eliminazione nel Piano triennale delle OO.PP. 2013-2015 approvato dal consiglio comunale del 28/11/2013. Questa rinuncia modifica di fatto in via sostanziale le NTA previste nella firma dell'accordo di comparto. Per questa ragione questa variante deve attenersi al regolare iter previsto all'art 26 della L.R. 34 del 1992.</p>			<p>della variante alla zona tecnico distributiva, in cui detta opera è tuttora prevista e la cui realizzazione è prescritta nello stato di attuazione totale delle previsioni di PRG per la zona. Il piano triennale è uno strumento di programmazione che va rimodulato di anno in anno e pertanto qualsiasi opera o intervento può essere inserito o eliminato dalle relative previsioni secondo gli obiettivi e le priorità dell'Amministrazione.</p>	<p>procedura della variante non sostanziale ai sensi dell'art.15 comma 5 della L.R. n. 34/92. Sulla corretta applicazione della procedura di variante non sostanziale seguita, anche la stessa Provincia di Macerata con nota prot. n. 78009 del 20/11/2013 si è pronunciata con conferma in tal senso.</p>	
<p><b>Punto n. 2):</b> Esistono vincoli in materia di viabilità previsti a suo tempo dal piano del traffico e dalle prescrizioni della provincia. In più il flusso di traffico generato dal progetto Palas originariamente previsto in un secondo tempo rispetto alla realizzazione dell'opera concordata a suo tempo in apposita conferenza dei servizi regionale potrebbe portare in particolari situazioni al collasso della viabilità. La mancanza quindi di un piano del traffico che tenga conto delle alla luce delle mutate condizioni viarie non può portare alla approvazione di questa variante in questi termini. Si rileva che a norma del regolamento edilizio del comune di Civitanova Marche art 23 comma 3 : <i>«I progetti relativi all'allaccio e all'accesso delle strade private alle strade pubbliche, di competenza del compartimento ANAS o dell'amministrazione provinciale, devono conseguire la preventiva autorizzazione dei predetti enti»</i>. Per questa ragione questa variante deve attenersi al regolare iter previsto all'art 26 della L.R. 34 del 1992.</p>			<p><b>Respinta</b> per gli aspetti di competenza del settore riferiti alla mancata variazione del piano del traffico in relazione al sottopasso di via Einaudi per le motivazioni già espresse al precedente punto 1; inoltre si evidenzia che il piano del traffico a seguito dell'emendamento approvato con atto del C.C. n. 38 del 4/4/2007, ha recepito la mutata situazione e comunque a tutt'oggi non si è ancora completamente attuata la configurazione dello stato di attuazione parziale.</p>		<p><b>Respinta:</b> per le medesime considerazioni espresse nel parere del Settore V, LL.PP. che si condividono e fanno proprie.</p>
<p><b>Punto n. 3) :</b> La variante è da assoggettare alla disciplina di appalto pubblico e non può essere un affidamento diretto come deliberato dalla giunta;</p>	<p>Le procedure di realizzazione dei lavori da scomputo, non attengono al contenuto della variante urbanistica che in ciò non si differenzia dalla precedente convenzione del 2007. Tuttavia a ulteriore specificazione di quanto indicato sopra si richiama quanto specificato in merito alla osservazione n. 1, punto 2.</p>				<p><b>Respinta:</b> per le medesime considerazioni espresse nel parere del Settore I Servizio Legale e del Settore V, LL.PP. che si condividono e fanno proprie</p>
<p><b>Punto n. 4):</b> Violazione art 122 del D.Lgs 163/2006. La delibera così formulata deliberando univocamente un esborso superiore ai 500.000 euro a favore di un unico specifico soggetto che ha già un accordo convenzionale concluso dallo stesso con l'amministrazione per il raggiungimento di un proprio interesse patrimoniale, che è la causa del negozio giuridico in base al quale il privato stesso assume su</p>	<p>La presente osservazione attiene non ad aspetti urbanistici ma a aspetti esecutivi dei lavori di urbanizzazione primaria e secondaria previsti in convenzione. come chiarito al punto precedente, nel caso di specie esistono le condizioni per applicare l'art. 57 comma 5 del D.Lgs 163/2006, poiché trattasi di lavori complementari oggettivamente non separabili da quelli originari senza grave nocumento in termini</p>				<p><b>Respinta:</b> per le medesime considerazioni espresse nel parere del Settore I Servizio Legale e del Settore V, LL.PP. che si condividono e fanno proprie</p>

	di sé l'obbligo di realizzare le opere di cui trattasi, e che ha disatteso ampiamente gli obblighi assunti finora.	sia temporali che economici.				
	<p><b>Punto n. 5):</b> Insussistenza delle garanzie previste, il fatto che il dirigente alle finanze si sia riservato di rilasciare il suo parere solo in un secondo momento, alla luce delle mancate fidejussioni presentate dall'inizio del 2013 a questo ente, di fatto rende la delibera priva del parere del dirigente finanziario.</p> <p>L'affidatario una volta accertato che le fidejussioni prodotte erano false non è stato in grado nel corso di un intero anno di produrre una sola polizza fidejussoria valida, questo fatto non solo mina la serietà dell'amministrazione nella tutela dei cittadini, ma di fatto scarica tutti i rischi a carico dell'ente visto che nella delibera a fronte di un'opera stimata in 10.900.000,00 si stabilisce nel rilascio di una fidejussione di soli 1.500.000,00 la garanzia necessarie per la concessione di questa variante. Occorre ricordare come l'inadempienza degli impegni contrattuali della Civita Park di fatto consegna l'area e tutte le opere previste nella proprietà del comune cui competerebbe la realizzazione in toto dell'opera in caso di fallita riuscita da parte della controparte. Per tale rischio si chiedono solo 1.500.000,00 di euro, per giunta ad oggi 19/12/2013 non è stato prodotto neanche uno schema ipotetico di polizza fidejussoria. Per questa ragione questa variante deve essere rigettata in questa formulazione.</p>		<p>In relazione all'osservazione si precisa che il parere interlocutorio in ordine alla regolarità contabile espresso sulla delibera G.C. n. 374 del 18/10/2013 trova fondamento:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nella segnalata necessità che il piano delle opere pubbliche e il bilancio di previsione 2013 prevedessero la realizzazione e il finanziamento dell'intervento;</li> <li>2) nella necessità di acquisire elementi idonei a valutare la sostenibilità economico finanziaria dell'investimento.</li> </ol> <p>Per quanto riguarda il punto 1) si dà atto che il bilancio di previsione 2013 e il relativo piano annuale delle opere pubbliche prevedono la realizzazione e le modalità di finanziamento dell'intervento.</p> <p>Per quanto riguarda il punto 2) si è in attesa che venga fornita documentazione idonea ad esprimere il parere di regolarità contabile.</p>			<p><b>Respinta:</b> sulla scorta dei chiarimenti forniti nel parere del Settore IV Bilancio.</p>
	<p><b>Punto n. 6):</b> Sperpero di risorse. La realizzazione di una porzione di fiera, consentirebbe i risparmi del costo di demolizione dell'opera in scheletro realizzata, mentre il palazzo potrebbe essere realizzato nell'area adiacente dove era originariamente previsto e dove è peraltro prevista la realizzazione di uno spazio commerciale ben superiore a quello ipotizzato. Di fatto questo risparmio potrebbe portare ad un minore esborso dell'ente. Pur restando dell'idea che un affido diretto è inammissibile come precedentemente esposto. Per questa ragione questa variante deve essere rigettata in questa formulazione.</p>	<p>L'osservazione esprime valutazioni di mera opportunità politica ed economica circa le modalità di intervento, pertanto non attiene ad aspetti urbanistici che in questa sede rilevano. La stessa va pertanto respinta, avendo, l'Amministrazione comunale, già operato le sue scelte politiche.</p>				<p><b>Respinta:</b> per le medesime considerazioni espresse nel parere del Settore I Servizio Legale che si condividono e fanno proprie</p>
	<p><b>Punto n. 7):</b> Rispetto della sentenza del TAR 154/2008. Alla luce della citata sentenza, la procedura intrapresa non sembra voler rispettare quanto previsto dal-</p>	<p>L'osservazione appare non attinente in quanto la sentenza si riferisce ad una ipotesi di assenza di accordo tra ditta lottizzante e comune, viceversa nel caso di specie si è di fronte ad</p>				<p><b>Respinta:</b> per le medesime considerazioni espresse nel parere del Settore I Servizio Legale che si condividono e fanno proprie</p>

		la sentenza. Per questa ragione questa variante deve essere rigettata in questa formulazione.	un accordo convenzionale inquadabile nell'ambito della c.d. urbanistica convenzionale, ammessa anche dalla citata sentenza.				
5	<b>EMI-LIOZZI MIRELLA in qualità di consigliere comunale. presentata In data 20.12.2013 Prot. n. 56343 del 23.12.13</b>	<p><b>Punto n. 1)</b> : Secondo il Documento Istruttorio redatto dall'U.T.C.- Servizio Patrimonio Edilizio, l'adozione di tale variante sarebbe un provvedimento riservato alla Giunta Municipale in base all'art.11 comma 8 della L.R. n.22 del 23-11-2011. Tale articolo, come chiaramente premesso nel proprio testo, specifica che esso stesso è "In attuazione dell'articolo 5, commi da 9 a 14 del d.l. 70/2011 convertito, con modificazioni, in legge 106/2011". La variante in oggetto è sulle opere di urbanizzazione secondaria che hanno il carattere quindi di <i>opera pubblica</i>, mentre l'art.5 del d.l. 70/2011 convertito, con modificazioni, in legge 106/2011, regola esclusivamente l'<i>edilizia privata</i>, tanto che nella legge è chiaramente riportato: "Art.5 Costruzioni Private". Segue da ciò che l'Art.5 del d.l. 70/2011 convertito, con modificazioni, in legge 106/2011 e di conseguenza l'art.11 comma.8 della L.R. n.22 del 23-11-2011 non sono applicabili a questa situazione essendo l'opera Palas espressamente prevista nel piano delle OO.PP. come da Piano Triennale delle OO.PP. approvato dal consiglio comunale in data 28/11/2013. La Giunta Municipale non è dunque abilitata all'adozione di tale variante che deve per forza essere adottata dal Consiglio Comunale.</p>	<p>La presente osservazione ripropone, ampliandole, precedenti considerazioni in merito alla competenza per materia relativamente alla adozione dei nuovi piani attuativi e relative varianti.</p> <p>Al di là della dicitura riportata nella rubrica dell'art. 5 del D.L 70/2011, vale il contenuto letterale della sua disposizione di cui al comma 13 letterab) e, soprattutto, il tenore letterale della successiva legge regionale di attuazione n. 22/2011: <i>dalla Giunta comunale approva: a) i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente o in variante al medesimo ai sensi dell'art. 15, comma 5 della l.r. 34/1992;</i>ö. Pertanto l'osservazione va respinta.</p>			<p><b>Respinta per gli aspetti di competenza del settore riferiti:</b>  <b>a) alla ritenuta sostanzialità della Variante adottata</b> in quanto come precisato trattasi di variante ad un'opera pubblica che incide sulle NTA del PRG solo per aspetti inerenti la tipologia delle opere poste a carico dei soggetti lottizzanti, nel rispetto delle destinazioni d'uso già approvate anch'esse (con delibera del C.C. n. 38 del 4/4/2007) con la procedura della variante non sostanziale ai sensi dell'art.15 comma 5 della L.R. n. 34/92. Sulla corretta applicazione della procedura di variante non sostanziale seguita, anche la stessa Provincia di Macerata con nota prot. n. 78009 del 20/11/2013 si è pronunciata con conferma in tal senso</p>	<p><b>Respinta:</b> per le medesime considerazioni espresse nel parere del Settore I Servizio Legale e del Settore VI Pianificazione Territoriale-Progettazione Urbanistica, che si condividono e fanno proprie.</p>
		<p><b>Punto n. 2)</b> : L' Art.11 comma.8 della L.R. n.22 del 23-11-2011 consente alla Giunta Comunale di approvare "i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente o in variante al medesimo ai sensi dell' art. 15, comma 5 della l.r. 34/1992". Ciò in sostanza significa che la Giunta Comunale può approvare "Le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e non comportano modificazioni alle destinazioni d'uso delle aree.....". In realtà nella variante all'oggetto c'è variazione di destinazione d'uso delle aree. L'attuale P.R.G di Civitanova Marche definisce come destinazione d'uso il complesso delle funzioni o attività previste e ammesse in zone edificate e non. In tale classificazione la destinazione d'uso di una Fiera, categoria Sf(=Servizi espositivi e fieristici) è</p>				<p><b>Respinta per gli aspetti di competenza del settore riferiti:</b>  <b>a) alla ritenuta sostanzialità della Variante adottata</b> in quanto come precisato trattasi di variante ad un'opera pubblica che incide sulle NTA del PRG solo per aspetti inerenti la tipologia delle opere poste a carico dei soggetti lottizzanti, nel rispetto delle destinazioni d'uso già approvate anch'esse (con delibera del C.C. n. 38 del 4/4/2007) con la procedura della variante non sostanziale ai sensi dell'art.15 comma 5 della L.R. n. 34/92. Sulla corretta applicazione della procedura di variante non sostanziale seguita, anche la stessa Provincia di Macerata con nota prot. n. 78009 del 20/11/2013 si è pronunciata con conferma in tal senso.  Si fa inoltre notare che la destinazione d'uso specifica dell'area oggetto di variante, come approvata</p>	<p><b>Respinta:</b> per le medesime considerazioni espresse nel parere del Settore VI Pianificazione Territoriale-Progettazione Urbanistica, che si condividono e fanno proprie.</p>

	<p>diversa dalla destinazione d'uso di un Palazzetto dello sport che appartiene alla categoria Ss(=Servizi sportivi: palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti). Essendoci quindi variazione della destinazione d'uso delle aree la variante non può essere approvata dalla Giunta Comunale. Inoltre, non valendo l'art. 15 comma.5 della L.R. 34 del 1992 la variante non può essere approvata dal Consiglio Comunale secondo l'articolo 30 della L.R. 34 del 1992, ma dovrebbe essere approvata dal Consiglio Comunale secondo l'iter completo dell'art.26 L.R. 34 del 1992, come specificato nel medesimo art. 26 al comma.11.</p>				<p>con atto del C.C. n. 38 del 4/4/2007, già prevede i seguenti usi: Sf: Servizi espositivi e fieristici; SS: Servizi Sportivi TC: Attrezzature commerciali</p>	
	<p><b>Punto n. 3) :</b> L' Art.11 comma.8 della L.R. n.22 del 23-11-2011 consente alla Giunta Comunale di approvare "i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente o in variante al medesimo ai sensi dell' art. 15, comma 5 della l.r. 34/1992". Ciò in sostanza significa che la Giunta Comunale può approvare "Le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e non comportano modificazioni í ..., alle norme tecniche di attuazione del piano..". Nel documento istruttorio redatto dall' U.T.C comunale si rileva relativamente alle NTA, che vi è "una modifica descrittiva e non sostanziale delle NTA dello stesso PRG, restando immutati indici e parametri di zona" ed ancora "le modifiche alle NTA, come indicate alla lettera c), costituiscono precisazioni sulle tipologie delle opere poste a carico dei soggetti lottizzanti nel rispetto delle destinazioni d'uso già approvate per l'area interessata in sede di approvazione del Piano di lottizzazione originario (avente già valenza anche di variante non sostanziale al PRG) e fermi restando gli importi economici posti a loro carico".</p> <p><u>Per ben due volte quindi si ammette che le NTA sono state modificate.</u> L'art.15, comma.5 della l.r. 34/1992 stabilisce chiaramente che la sua validità è limitata al fatto che " Le varianti al piano regolatore generale che ..... non comportano modificazioni ..... alle norme tecniche di attuazione del piano...", quindi a fare la differenza nella valutazione è unicamente il fatto di aver modificato o no le NTA, e non di averle modificate in "maniera descrittiva e non sostanziale". Inoltre <u>i termini "non sostanziale" o "marginale" si</u></p>				<p><b>Respinta per gli aspetti di competenza del settore riferiti:</b> <b>a) <u>alla ritenuta sostanzialità della Variante adottata</u></b> in quanto come precisato trattasi di variante ad un'opera pubblica che incide sulle NTA del PRG solo per aspetti inerenti la tipologia delle opere poste a carico dei soggetti lottizzanti, nel rispetto delle destinazioni d'uso già approvate anch'esse (con delibera del C.C. n. 38 del 4/4/2007) con la procedura della variante non sostanziale ai sensi dell'art.15 comma 5 della L.R. n. 34/92. Sulla corretta applicazione della procedura di variante non sostanziale seguita, anche la stessa Provincia di Macerata con nota prot. n. 78009 del 20/11/2013 si è pronunciata con conferma in tal senso.</p>	<p><b>Respinta:</b> per le medesime considerazioni espresse nel parere del Settore VI Pianificazione Territoriale-Progettazione Urbanistica, che si condividono e fanno proprie.</p>



	<p><u>riferiscono, nelle leggi in materia di urbanistica, unicamente alla caratterizzazione di una variante e non alla caratterizzazione della variazione di una NTA.</u> In sostanza mentre una variante può essere "variante sostanziale" o "variante non sostanziale" ( "variante marginale"), una NTA o rimane tale o risulta "modificata", <u>senza poter distinguere quindi, per una NTA, in una "modifica sostanziale di una NTA" o in una "modifica non sostanziale di una NTA".</u></p> <p>Essendoci quindi la modifica delle NTA, la Giunta Comunale non può approvare la variante in oggetto che dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale.</p> <p>Inoltre non valendo l'art. 15 comma.5 della L.R 34 del 1992 la variante non può essere approvata dal Consiglio Comunale secondo l'articolo 30 della L.R 34 del 1992, ma dovrebbe essere approvata dal Consiglio Comunale secondo l'iter completo dell'art.26 L.R 34 del 1992, come specificato nel medesimo art. 26 al comma.11.</p> <p>Si rileva come nel documento Tav B/A-NTA di variante 2013 allegato alla delibera 374, non siano presenti nei documenti online gli allegati TABELLE nei quali si parla espressamente di modifica della NTA come rilevato nell'analisi diretta dei documenti cartacei fatta in data 18/12/2013.</p>					
	<p><b>Punto n. 4) :</b> nel documento istruttorio redatto dall'U.T.C si da per acquisito "il parere favorevole espresso in merito dalle Commissioni Urbanistica e Lavori Pubblici riunitesi congiuntamente in data 24/09/2013". In realtà ciò che è avvenuto è ben altro.</p> <p>Effettivamente la seduta congiunta ha avuto luogo con la convocazione delle Commissioni Consiliari IV e V il giorno martedì 24 settembre 2013. All'ordine del giorno vi era il punto: Lottizzazione zona tecnico distributiva òUMI 4.3.2ò: lavori nuovo Ente Fiera ó Ipotesi di progetto nuovo Palasport. In quella sede, il Sindaco Dott. Corvatta che ha la delega per le "grandi opere" del Comune illustrò sommariamente il progetto. Nessuna votazione ebbe luogo in quella sede e in quella data. All'epoca infatti le informazioni riguardo le quantificazioni sugli importi monetari erano non erano pronte e vi era addirittura l'incertezza sulla realizzazione di ulteriori spazi commerciali da realizzare e</p>			<p>Si premette che i pareri delle commissioni consiliari sono previsti al Capo IV del Regolamento del Consiglio Comunale Art. 17 ( funzioni delle Commissioni) il quale precisa che le commissioni costituiscono articolazioni del Consiglio Comunale ed esercitano le loro funzioni concorrendo ai compiti di indirizzo allo stesso attribuiti. I lavori delle commissioni si esprimono con un giudizio sulla proposta di deliberazione; giudizio che può essere espresso sinteticamente sotto forma di parere. Si evince pertanto che nessun parere delle commissioni consiliari è dovuto per gli atti di competenza della Giunta Comunale. Relativamente all'indicazione del parere favorevole delle Commissioni LL. PP. ed Urbanistica riunitesi in forma congiunta in data 24/9/2013, riportata nell'atto di adozione della variante, la stessa deve intendersi esclusivamente quale atto dimostrativo che le commissioni suddette erano state comunque informate sulle problematiche che la</p>		<p><b>Respinta:</b> Nel senso che l'indicazione riportata nell'atto della Giunta Comunale n .374/2013 del parere favorevole espresso in merito alla variante dalle Commissioni Urbanistica e Lavori Pubblici riunitesi congiuntamente in data 24/09/2013, aveva esclusivamente lo scopo chiarito nel parere del Settore V, LL.PP. di cui si prende atto.</p>

	<p>vendere per finanziare il progetto del Palazzetto. Vi era anche l'incertezza del dove realizzarli, se trasformando i 1500 mq dei locali destinati ad uffici per la Fiera, o se realizzare nuova cubatura tra i due padiglioni della Fiera (uno dei quali diventerebbe Palas con la variante qui in oggetto). La seduta congiunta delle commissioni si era chiusa con il proposito/promessa di una nuova convocazione ed una illustrazione dettagliata del computo metrico estimativo dell'opera Palazzetto. Niente di tutto ciò è avvenuto. E' anzi accaduto l'inverso. In Commissione Urbanistica non è passato più nulla che riguardasse la zona tecnico-distributiva e la Fiera. Sorte diversa e più ironica è toccata alla Commissione Lavori Pubblici. Il presidente della Commissione Lavori Pubblici Arch. Pier Paolo Rossi convocò una seduta per il 26-11-2013, dove all'ordine del giorno compariva la voce 'Piano Triennale OO.PP. 2013/2015' che di fatto conteneva il progetto Palazzetto. Alla richiesta dei consiglieri di opposizione Mobili e Carassai di vedere il computo metrico estimativo del Palazzetto i consiglieri Rossi, Iezzi e Franco spiegavano di non saperne nulla poiché la delega per tale opera era del sindaco. Il presidente Rossi chiariva di aver invitato il sindaco a tale scopo ma che il sindaco non si era presentato. L'assessore ai lavori pubblici Poeta, pressato dalle richieste del Dott. Mobili ammetteva di conoscere gli atti ma non avendo lui la delega, non avrebbe riferito sull'argomento per timore di fornire informazioni errate. Il Dirigente del Settore Lavori Pubblici ing. Capozucca dichiarava di non aver mai visto tale computo metrico, e il consigliere Mobili chiedeva chi avesse tale computo metrico visto che neanche il dirigente del Settore Urbanistica Arch. Scarpecci ne sapeva nulla. Si sarebbe scoperto più tardi che l'incarico era stato dato ad un tecnico esterno senza una delibera di incarico. Si continuava con questo sconcertante comportamento nel Consiglio Comunale del 28/11/2013. La maggioranza approvava il Bilancio di Previsione 2013, senza che ci fosse il computo metrico a disposizione e senza che nessuno della minoranza lo avesse potuto visionare. Alla domanda in aula del consigliere Mobili rivolta ai consiglieri di maggioranza su chi di loro avesse visionato il computo metrico estimativo del</p>			variante in argomento avrebbe trattato.		
--	--	--	--	---	--	--

	<p>Palazzetto, la risposta era un imbarazzante silenzio. La conclusione è che contrariamente a quanto affermato nell'istruttoria redatta dall' U.T.C la Commissione Urbanistica non ha mai messo in votazione la variante all'oggetto, la Commissione Lavori Pubblici ha votato il Piano Triennale OO.PP. 2013/2015 nel quale è effettivamente incluso il Palazzetto. Comunque alla Commissione Lavori Pubblici non è stata data la possibilità di discutere l'argomento nel dettaglio.</p> <p>Proprio per quanto appena esposto, <u>si presuppone che la delibera contenga un evidente falso in atto pubblico</u> e pertanto si chiede il respingimento della delibera in oggetto ed il passaggio in Consiglio Comunale di tale variante con una illustrazione dettagliata del computo metrico estimativo ed una discussione degna del valore finanziario con il quale si intende, secondo noi sbagliando, impegnare il comune in tale opera.</p>					
	<p><b>Punto n. 5) :</b> L'Art. 31 (Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali) del D.P.R. n.380 del 6 /6/2001 rimanda per la definizione di " variazioni essenziali" di una lottizzazione all'art. 32 della medesima legge. L'articolo.32 (Determinazione delle variazioni essenziali) al comma.1 lettera c) sostiene che la variazione essenziale ricorre tra gli altri casi anche quando vi siano "modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza". Chiaramente nessuno sta affermando che la lottizzazione sia abusiva. Si fa notare però che nella premessa istruttoria della delibera in oggetto è considerata come non sostanziale la modifica che consiste nello spostamento di un intero palazzetto dello sport sull'area di pertinenza. Questo chiaramente in contrasto con gli articoli 31,32 appena citati. Se lo spostamento sull'area di pertinenza di un singolo edificio è ritenuta una variazione essenziale a maggior ragione lo è la traslazione planivolumetrica di un intero Palazzetto dello Sport. Per tale motivo la variante è tutt'altro che marginale, ma è da ritenersi sostanziale.</p> <p>Essendo quindi una variante sostanziale la Giunta Comunale non può approvare la variante in oggetto che dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale.</p>				<p><b>Respinta per gli aspetti di competenza del settore riferiti:</b></p> <p><b>a) alla ritenuta sostanzialità della Variante adottata</b> in quanto come precisato trattasi di variante ad un'opera pubblica che incide sulle NTA del PRG solo per aspetti inerenti la tipologia delle opere poste a carico dei soggetti lottizzanti, nel rispetto delle destinazioni d'uso già approvate anch'esse (con delibera del C.C. n. 38 del 4/4/2007) con la procedura della variante non sostanziale ai sensi dell'art.15 comma 5 della L.R. n. 34/92. Sulla corretta applicazione della procedura di variante non sostanziale seguita, anche la stessa Provincia di Macerata con nota prot. n. 78009 del 20/11/2013 si è pronunciata con conferma in tal senso.</p> <p>Si fa inoltre notare che le disquisizioni giuridiche effettuate dal ricorrente non sono pertinenti con il contenuto della variante.</p>	<p><b>Respinta:</b> per le medesime considerazioni espresse nel parere del Settore VI Pianificazione Territoriale-Progettazione Urbanistica, che si condividono e fanno proprie.</p>

	<p>Inoltre non valendo l'art. 15 comma.5 della L.R 34 del 1992 la variante non può essere approvata dal Consiglio Comunale secondo l'articolo 30 della L.R 34 del 1992, ma dovrebbe essere approvata dal Consiglio Comunale secondo l'iter completo dell'art.26 L.R 34 del 1992, come specificato nel medesimo art. 26 al comma.11.</p>					
	<p><b>Punto n. 6)</b> : La zona tecnico-distributiva è soggetta ad un piano del traffico organizzato in vari steps a seconda del grado di completamento raggiunto dalla zona. La variante in oggetto modifica sicuramente il traffico in zona. Se anche non si avessero modifiche significative come numero di veicoli in valore assoluto, si ha sicuramente la modifica del traffico in termini di flussi e frequenze. Per una Fiera infatti il carico di autoveicoli è ragionevolmente distribuito su più giorni, e, seppur con punte di massimo e minimo relativi, è anche spalmato durante ogni singolo giorno. Nel nuovo Palas, che dovrebbe addirittura ospitare gli incontri della Lube Volley, è invece ragionevole supporre un carico di traffico con una evoluzione dinamica completamente diversa. E' immaginabile infatti ipotizzare per la Fiera, massimi e minimi relativi che oscillano attorno ad un valore medio, mentre per il Palas è immaginabile ipotizzare un grafico costituito da due massimi, stretti ed alti, di tipo "impulsivo" concentrati poco prima e poco dopo la partita di volley. A queste sommarie ma plausibili ipotesi sul traffico, si aggiunge che anche l'eliminazione del sottopasso di via Einaudi. A fronte dell'eliminazione del sottopasso di via Einaudi e della anticipazione della realizzazione del Palas si chiede di ritirare l'attuale delibera di Giunta, di procedere ad uno studio del traffico sulla nuova situazione creatasi e si chiede di sottoporre all'esame del Consiglio Comunale la variante all'oggetto dopo che l'esame del nuovo studio del traffico sia stato dettagliatamente esposto in Consiglio Comunale.</p>			<p><b>Respinta</b> per le stesse motivazioni già espresse in relazione all'osservazione n. 4 punto 2 .</p>		<p><b>Respinta:</b> per le medesime considerazioni espresse nel parere del Settore V, LL.PP. che si condividono e fanno proprie.</p>
	<p><b>Punto n. 7)</b> : Il PRG di un Comune e le sue varianti debbono essere ispirate dai principi costituzionali, in particolare da quelli degli art.42,44 Cost. L'art. 42. della Costituzione è incentrato sulla funzione sociale, nel senso di gestire al meglio i rapporti tra pubblico e privato in modo da trarne il miglior vantaggio per i cittadini nell'ottica di una</p>	<p>Le considerazioni espresse hanno tutte un rispettabile valore politico, tuttavia analoghe ma differenti valutazioni sono già state espresse della stessa giunta comunale, convinta della bontà dell'iniziativa di dotare la città di una struttura fieristica più rispondente alle sue esigenze ed alle sue capacità gestionali ed economiche finanziarie e, allo stesso tempo,</p>				<p><b>Respinta:</b> per le medesime considerazioni espresse nel parere del Settore I Servizio Legale che si condividono e fanno proprie.</p>

	<p>correttezza e rispetto della stessa proprietà. L'art.44 invece impone di conseguire il razionale sfruttamento del suolo e di stabilire equi rapporti sociali. Si parte quindi dal presupposto che ciò sia avvenuto nel rispetto delle regole democratiche durante il concepimento originario della lottizzazione nota come Zona Tecnico Distributiva PN 4.3 - Piano di Lottizzazione Convenzionato U.M.I. 4.3.2. contenente il polo fieristico di 11.500 mq <u>approvato dal Consiglio Comunale</u>. Con la variante all'oggetto si stravolge chiaramente l'intera concezione originaria della zona, dimezzando la Fiera. Le obiezioni data la premessa fatta sono due.</p> <p>La prima è sull'entità della variante, che non può essere definita marginale dato che si dimezza la Fiera come inizialmente concepita, stravolgendo di fatto l'intera lottizzazione il cui scopo era appunto raggiungere una convenzione con un privato proprio per ottenere una Fiera di 11.500 mq, cioè doppia rispetto alla vecchia Fiera situata in centro. <u>E' una variante quindi, che senza la necessità di scomodare leggi e tecnicismi, stravolge palesemente e completamente l'opera pubblica maggiore oggetto di convenzione. E' quindi da ritenersi sostanziale.</u></p> <p>Essendo quindi una variante sostanziale la Giunta Comunale non può approvare la variante in oggetto che dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale.</p> <p>Inoltre non valendo l'art. 15 comma.5 della L.R 34 del 1992 la variante non può essere approvata dal Consiglio Comunale secondo l'articolo 30 della L.R 34 del 1992, ma dovrebbe essere approvata dal Consiglio Comunale secondo l'iter completo dell'art.26 L.R 34 del 1992, come specificato nel medesimo art. 26 al comma.11.</p> <p>La seconda obiezione è di ordine politico-amministrativo. A causa dello stravolgimento della lottizzazione che si ottiene traslando il Palas e dimezzando la Fiera, per rispetto dei cittadini sarebbe opportuno accertarsi che tale scelta sia condivisa ed accettata dalla maggioranza tra i rappresentanti eletti, cioè da tutti i Consiglieri e non da soli 5 Assessori come è avvenuto per la delibera in oggetto. Alla luce di ciò si ritiene non sufficiente l'approvazione in Giunta e si chiede l'approvazione in Consiglio Comunale.</p>	<p>di dotare la stessa città anche di un palazzetto dello sport che possa rispondere alle esigenze non solo locali ma anche dell'intera provincia. Per tali ragioni che si è adottata la deliberazione di giunta oggetto delle presenti osservazioni, che pertanto non possono essere accolte.</p> <p>Riguardo alla competenza dell'organo comunale vale quanto già espresso in precedenza.</p>				
6	IACOPINI <b>Punto n. 1):</b> A giudizio del sotto-	Le valutazioni espresse				<b>Respinta:</b> per le medesime conside-

<p><b>PIERPA- OLO</b> <b>In qualità di cittadi- no</b> <b>In data 20.12.13</b> <b>Prot. n. 56345 del 23.12.2013</b></p>	<p>scritto infatti, al contrario di quanto molto soggettivamente ed arbitrariamente affermato nel documento istruttorio, le motivazioni addotte dalla Civita Park <u>sono molto confutabili e non possono costituire in alcun modo una giustificazione della richiesta di proroga</u>. Un imprenditore è una persona che si dedica ad una attività specifica di produzione, con piena autonomia e responsabilità personale. "Con piena autonomia" significa che nessuno ha obbligato la Civita Park a firmare una convenzione o ad adoperarsi in una lottizzazione che costituisce una delle maggiori colate di cemento sul territorio del Comune di Civitanova Marche. Con "responsabilità personale" vuol dire che, esclusi eventi delittuosi messi in atto da terzi nei loro confronti o calamità naturali, la responsabilità è della Civita Park e solo della Civita Park. Il rapporto dell'imprenditore con l'andamento del mercato è proprio il motivo fondante della scelta tra fare l'imprenditore o non farlo, e non ha senso per un imprenditore dare la colpa all'andamento del mercato. Gli andamenti del mercato sono variabili ed oscillano dalla notte dei tempi, e questa è una nozione elementare che tutti conoscono. Come è del tutto ovvio che nessun imprenditore privato può pretendere di coinvolgere in alcun modo una città nel suo rischio di impresa. Quindi la Civita Park non solo non ha ragione di chiedere una proroga ma potrebbe addirittura essere citata per danni per la mancata consegna della Fiera entro i termini previsti dalla convenzione. Non è scritto in alcuna parte della convenzione che i cittadini di Civitanova Marche si debbano accollare danni e/o ritardi per colpa di un business plan contenente previsioni errate da parte di una impresa privata, anche perché alla stessa maniera non è scritto in alcuna parte della convenzione che in caso di perfetta consegna e realizzazione della lottizzazione, il privato Civita Park fosse tenuto a dividere gli utili con i cittadini di Civitanova Marche.</p> <p>Le valutazioni del documento istruttorio sopra riportate sono da ritenersi, ad opinione del sottoscritto, opinioni del tutto soggettive slegate da qualsiasi elemento di oggettività, oltre che a solo vantaggio della Civita Park ed a svantaggio dei Cittadini di Civitanova Marche. Essendo tali valutazioni invece approvate nel deliberato "come parte integrante e</p>	<p>dall'osservazione non hanno alcuna rilevanza urbanistica o amministrativa, risolvendosi in considerazioni, peraltro opinabili, di natura sociologica e/o socioeconomica.</p> <p>Le stesse non tengono in alcun conto degli effetti che si determinerebbero sul territorio dalla realizzazione di una enorme incompiuta, peraltro senza la possibilità di ottenere nemmeno la ultimazione delle opere di urbanizzazione secondarie alla stessa connesse convenzionalmente. Non sono altresì chiari i vantaggi conseguibili dalla città a seguito dell'interruzione dell'iter procedurale e dell'instaurazione di un sicuro contenzioso con la ditta lottizzante che, sicuramente avrebbe riflessi negativi per l'intera città.</p> <p>Quanto sopra è ciò che l'Amministrazione si prefigge di evitare con la presente iniziativa, massimizzando i profitti per la città, attraverso la realizzazione di una serie di opere di sicuro positivo impatto economico e sportivo, oltre che di immagine.</p> <p>Pertanto l'osservazione è respinta.</p>				<p>razioni espresse nel parere del Settore I Servizio Legale che si condividono e fanno proprie.</p>
---	--	---	--	--	--	--

		<p>sostanziale del presente atto", si chiede <b>il respingimento totale della delibera in oggetto.</b></p> <p><b>Punto n. 2):</b> Simili considerazioni per la seconda e terza valutazione. Di chi dovrebbe essere la colpa per " la mancata risposta all'istanza di proroga, risalente al 21 marzo 2012"? Qui <u>addirittura si scrive nero su bianco in un atto pubblico che l'Amministrazione Comunale è stata immobile per 18 mesi.</u> Dicendo che per 18 mesi l'Ente non si è pronunciato sulla richiesta di proroga, generando un certo affidamento nel privato, l'Ente stesso si assume una responsabilità di tipo omissivo, non essendosi attivato quando era il momento di farlo, mettendo così ora i cittadini nella condizione di dover scegliere il male minore tra un possibile contenzioso con la Civita Park e l'accoglimento della variante. Immobilismo, sia come mancata attivazione di qualsiasi atto alla fissata scadenza della consegna della Fiera (maggio 2012), sia in forza della nota. prot. 6646, del 08/02/2013, dove il dirigente del settore Urbanistica Arch. Scarpecci chiede all'amministrazione come procedere in assenza di polizze fideiussorie valide a garanzia della parte pubblica. Polizze ad oggi ancora assenti. La reiterata presentazione di polizze fideiussorie non idonee a la assoluta mancanza di polizze valide dal Gennaio 2013 avrebbero dovuto e dovrebbero indurre l'amministrazione ad assumere una posizione meno "accomodante" nei confronti della Civita Park. Invece, dopo l'inspiegabile fase di immobilismo, si procede ora con la delibera in oggetto che spiana la strada alla stipula di una nuova convenzione da ritenersi anche questa, ad opinione del sottoscritto, a solo vantaggio della Civita Park ed a svantaggio dei Cittadini di Civitanova Marche.</p> <p>Tali valutazioni che trasformano un comportamento omissivo dell'ente in un diritto di proroga da parte della Civita Park costituiscono un presupposto ed una motivazione non valida e non giustificabile all'approvazione della variante.</p> <p>Essendo tali valutazioni invece approvate nel deliberato "come parte integrante e sostanziale del presente atto" si chiede <b>il respingimento totale della delibera in oggetto.</b></p>					<p><b>Respinta:</b> per le medesime considerazioni espresse nel parere del Settore I Servizio Legale che si condividono e fanno proprie.</p>	
7	PROVINCIA DI MACE-	<p><b>Punto n. 1):</b> si richiama la nota prot. n. 78009 del 20.11.2013, invitando il comune all'adempimento di</p>					<p>In relazione alla suddetta osservazione si fa presente che con atto della Giunta Comunale n. 449 del</p>	<p><b>Accolta</b> nel senso che all'invito rivolto dalla Provincia con la nota Prot. n. 78009 del 20.11.2013 il</p>

<b>RATA (atto di Giunta n.365 del 12.12.13 Pervenuto in data 23.12.13 prot. n. 56351</b>	quanto in essa contenuto;				12/12/2013 sono stati già forniti alla Provincia i chiarimenti richiesti con nota dello stesso Ente prot. n. 78009 del 20/11/2013.	Comune ha già risposto con l'atto di Giunta Comunale n. 449 del 12/12/2013 ( trasmesso all'Ente in data 19/12/2013 con nota prot. n. 56079) con il quale sono stati forniti i chiarimenti richiesti.
	<b>Punto n. 2 ):</b> si invita il Comune a svolgere opportune valutazioni in ordine alle conseguenze della sentenza della Corte Costituzionale n. 93/2013 che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di una parte delle disposizioni contenute nella legge della Regione Marche 26 marzo 2012 n. 3 ( disciplina regionale della valutazione di impianto ambientale ó VIA);				In relazione alla suddetta osservazione si conferma quanto già indicato al precedente punto 1 precisando che i chiarimenti forniti con l'atto di Giunta Comunale ivi riportato, già contengono una valutazione sintetica degli eventuali impatti che la modifica oggetto della variante produce al contesto ambientale in cui l'opera è inserita, con riferimento sia ai criteri della Direttiva 2001/42/CE, in particolare i criteri di cui all'art.4 paragrafo 3, che a quelli dell'allegato 1 del D. Lgs. 152/2006.	<b>Accolta</b> nel senso che all'invito rivolto dalla Provincia con la presente osservazione , il Comune ha già risposto con il richiamato atto della Giunta Comunale n. 449 del 12/12/2013 il quale contiene una valutazione sintetica degli eventuali impatti che la modifica oggetto della variante produce al contesto ambientale in cui l'opera è inserita, con riferimento sia ai criteri della Direttiva 2001/42/CE, in particolare i criteri di cui all'art.4 paragrafo 3, che a quelli dell'allegato 1 del D. Lgs. 152/2006.
	<b>Punto n. 3 ) :</b> la suddivisione nei due sub ó comparti UMI 4.3.2.1. e UMI 4.3.2.2. , effettuata con delibera del C.C. n. 38 del 04.04.2007 di approvazione del Piano Attuativo, deve essere riportata nelle tavole di P.R.G., nelle N.T.A. e nelle relative tabelle allegate;				In accoglimento dell'osservazione è stata riportata nelle tavole di P.R.G., nelle N.T.A. e nelle relative tabelle allegate, la suddivisione nei due sub ó comparti UMI 4.3.2.1. e UMI 4.3.2.2. , effettuata con delibera del C.C. n. 38 del 04.04.2007 di approvazione del Piano Attuativo	<b>Accolta:</b> nelle tavole di P.R.G., nelle N.T.A. e nelle relative tabelle allegate, è stata riportata la suddivisione nei due sub ó comparti UMI 4.3.2.1. e UMI 4.3.2.2. , effettuata con delibera del C.C. n. 38 del 04.04.2007 di approvazione del Piano Attuativo. (vedi Tav. n. 1/A)
	<b>Punto n. 4):</b> il Piano attuativo deve recepire la seguente prescrizione contenuta nella D.D. n. 296/XII del 29.07.2009 di esclusione di VIA ó <i>si richiede la redazione di un idoneo progetto del verde a firma di un tecnico abilitato, che per localizzazione, quantità e caratteristiche strutturali e funzionali ( biomassa) ó garantisca ó la necessaria dotazione ambientale a verde biomassa dell'insediamento ó ;</i>				In accoglimento all'osservazione, nelle NTA del Piano ( Tav. n. B/A) al titolo ó <i>Norme prescrittive per l'attuazione delle UMI</i> ó viene inserito il rispetto della prescrizione contenuta nella D.D. n. 296/XII del 29.07.2009 di esclusione di VIA del seguente tenore: <i>ó si richiede la redazione di un idoneo progetto del verde a firma di un tecnico abilitato, che per localizzazione, quantità e caratteristiche strutturali e funzionali ( biomassa) ó garantisca ó la necessaria dotazione ambientale a verde biomassa dell'insediamento ó ;</i>	<b>Accolta:</b> nelle NTA del Piano attuativo ( Tav. n. B/A) al titolo ó <i>Norme prescrittive per l'attuazione delle UMI</i> ó viene inserito il rispetto della prescrizione contenuta nella D.D. n. 296/XII del 29.07.2009 di esclusione di VIA del seguente tenore: <i>ó si richiede la redazione di un idoneo progetto del verde a firma di un tecnico abilitato, che per localizzazione, quantità e caratteristiche strutturali e funzionali ( biomassa) ó garantisca ó la necessaria dotazione ambientale a verde biomassa dell'insediamento ó ;</i>
	<b>Punto n. 5 ) :</b> nella tavola 1/A ó progetto di suolo approvato, deve essere indicata la destinazione d'uso specifica Trh ó hotel, prevista dalle N.T.A. del Piano attuativo per l'edificio da realizzare nel comparto 4.3.2.2. ( D2.19 P2 ) nei pressi di via Einaudi (titolo 5 ó prescrizioni particolari);				In accoglimento all'osservazione nella tavola 1/A ó progetto di suolo approvato, è stata indicata la destinazione d'uso specifica Trh ó hotel, prevista dalle N.T.A. del Piano attuativo per l'edificio da realizzare nel comparto 4.3.2.2. ( D2.19 P2 ) nei pressi di via Einaudi (titolo 5 ó prescrizioni particolari)	<b>Accolta:</b> nella tavola 1/A ó progetto di suolo approvato, è stata indicata la destinazione d'uso specifica Trh ó hotel, prevista dalle N.T.A. del Piano attuativo per l'edificio da realizzare nel comparto 4.3.2.2. ( D2.19 P2 ) nei pressi di via Einaudi (titolo 5 ó prescrizioni particolari)
	<b>Punto n. 6 ) :</b> deve essere nuovamente verificato il rispetto della dotazione di standard prevista per legge sia per la previsione del presente piano attuativo che per superfici potenzialmente ammesse dal sub-sistema L2, considerando anche la superficie con destinazione commerciale (Tc) inserita nell'area attrezzature pubbliche (D2.18 L2 Sf/Ss/Tc) e togliendo dalla dotazio-				In accoglimento dell'osservazione si è proceduto ad effettuare la verifica degli standards sia per la previsione del presente piano attuativo che per le superfici con destinazione commerciale (Tc), potenzialmente ammesse dal sub-sistema L2, nell'area attrezzature pubbliche (D2.18 L2 Sf/Ss/Tc) e togliendo dalla dotazione dei parcheggi pubblici ó Ppó l'area destinata dal Piano	<b>Accolta:</b> si è proceduto ad effettuare la verifica degli standards sia per la previsione del presente piano attuativo che per le superfici con destinazione commerciale (Tc), potenzialmente ammesse dal sub-sistema L2, nell'area attrezzature pubbliche (D2.18 L2 Sf/Ss/Tc) e togliendo dalla dotazione dei parcheggi pubblici ó Ppó l'area destinata dal Piano attuativo a zona pedonale a servizio



		ne l'area destinata a parcheggio pubblico o Ppö in realtà destinata a servizio dell'edificio fierapalazzetto ( area a sud adiacente alla strada 5 e agli edifici esistenti);				attuativo a zona pedonale a servizio dell'edificio fierapalazzetto, conseguentemente annoverata ad altra categoria di standards previa ridefinizione della previsione progettuale della stessa.. Le risultanze della verifica vengono di seguito riportate:	dell'edificio fierapalazzetto, conseguentemente annoverata ad altra categoria di standards (Pz) previa ridefinizione della previsione del relativo progetto di suolo. Le risultanze della verifica vengono riportate nell'elaborato allegato 2ö costituente integrazione esplicitiva degli atti della variante in argomento.
8	<b>CIVITA PARK SRL</b> <b>Pervenuta in data 02.01.14 prot. n. 156 del 03.01.2014 (osservazione presentata oltre il termine)</b>	<b>Punto n. 1):</b> si chiede di modificare lo schema di variante della convenzione urbanistica al fine di prevedere che il maggior compenso stimato per la costruzione del Palazzetto dello sport, come quantificato sommariamente nella proposta di variante urbanistica osservata, possa essere corrisposto dal Comune attraverso l'affidamento alla scrivente Società e/o anche unitamente alla società da questa interamente partecipata, Centro Commerciale Adriatico srl, in concessione di costruzione e gestione, del realizzando palazzetto, ai sensi dell'art. 143 e segg. Del D.Lgs 163/06, compresa la realizzazione e gestione dello spazio commerciale interconnesso con la Fiera, per un periodo di circa trenta anni o comunque per quello risultante necessario per determinare l'equilibrio finanziario dell'operazione, secondo il Piano finanziario da allegare al progetto esecutivo e da approvarsi da codesto ente Comunale, previa asseverazione da parte di idoneo istituto di credito, onde consentire al soggetto realizzatore il recupero del maggiore investimento, la remunerazione del capitale investito e la copertura dei costi di gestione;	L'osservazione presentata dalla ditta lottizzante richiede di sostituire il compenso previsto a carico del comune per il maggior costo del palazzetto dello sport rispetto alla parte di centro fiere sostituita dallo stesso palazzetto venga corrisposto mediante affidamento alla stessa società lottizzante e/o alla società che gestirà la grande struttura di vendita della gestione della nuova struttura sportiva da realizzare, attraverso la forma della concessione di costruzione e gestione di cui all'art. 143 del codice appalti. Tale soluzione consente di sostituire il corrispettivo previsto per l'appalto con i proventi della gestione della struttura per il numero di anni necessario a garantire l'equilibrio economico dell'intera operazione, da verificarsi attraverso un piano economico-finanziario opportunamente asseverato. L'osservazione è tecnicamente accoglibile e la scelta di come pagare il corrispettivo a carico del comune è puramente di carattere politico. La stessa rappresenta comunque indubbi vantaggi sia sotto il profilo di evitare l'esborso finanziario diretto del comune, agevolando anche la gestione del patto di stabilità 2014, e liberando il comune dagli oneri gestionali della struttura sportiva, sicuramente pesanti. In ipotesi di accoglimento lo schema di convenzione andrà modificato come da nuovo schema allegato al documento istruttorio.				<b>Accolta</b> nel senso di acconsentire alla richiesta di procedere, all'affidamento a Civita Park s.r.l., unitamente alla società da questa interamente partecipata Centro Commerciale Adriatico srl e/o altra società, associata in ATI, in concessione di costruzione e gestione del realizzando palazzetto, ai sensi dell'art. 143 e segg. del D.Lgs 163/06, compresa la realizzazione e gestione dello spazio commerciale interconnesso con la Fiera. La definizione dei termini della concessione avverrà con separato e successivo atto. In conseguenza dell'accoglimento del presente punto dell'osservazione lo schema di convenzione viene adeguato prevedendo le condizioni di affidamento in costruzione e gestione delle opere in variante rispetto a quelle originariamente previste nella convenzione del 29 marzo 2007, relative alla costruzione del nuovo palazzetto e dello spazio commerciale interconnesso.
		<b>Punto n. 2) :</b> Ove la sola concessione si appalesasse insufficiente a garantire detto equilibrio finanziario, si richiede, sin d'ora, secondo quanto indicato dall'art. 143, comma 4, del d.lgs, la concessione di un contributo pubblico giustificato dalla necessità di garantire tale equilibrio finanziario della gestione e dei benefici economici e sociali legati alla realizzazione dell'opera, comunque da contenere nel limite del maggiore contributo legato al costo di costruzione del centro commerciale, quantificato dal Comune in	Il punto 2) si ricollega al precedente e ribadisce il contenuto della norma del codice appalti prima richiamata, poiché è facoltà del committente di prevedere che la concessione di costruzione e gestione sia regolata in modo da trasferire al concessionario, oltre agli utili ricavabili dalla gestione, anche un prezzo da determinarsi in relazione all'equilibrio economico da garantire all'operazione. Quindi l'osservazione è tecnicamente accoglibile.				<b>Accolta</b> con la precisazione che la determinazione del contributo richiesto avverrà nell'ambito della definizione dei contenuti dell'atto indicato al precedente punto 1 , sulla base di un piano finanziario approvato dall'Amministrazione.

		data 25.01.2012 per l'ammontare di p. 954.679,00;				
		<p><b>Punto n. 3):</b> Si chiede altresì di modificare le tempistiche di consegna delle opere di urbanizzazione secondarie previste nello schema di variante alla convenzione di lottizzazione, in relazione alle diverse modalità di finanziamento delle maggiori opere previste per la realizzazione del nuovo palazzetto dello sport, consentendo l'apertura del centro commerciale al termine dei lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria necessaria al suo corretto utilizzo, e fissando una proroga di 4/6 mesi per la consegna delle opere di urbanizzazione secondaria (centro fiere e palazzetto dello sport) , in ragione dell'andamento dei lavori e assicurando comunque gli interessi del Comune attraverso la fornitura di una polizza bancaria o assicurativa che copra l'intero costo delle opere secondarie ancora da realizzare all'atto della stipula della nuova convenzione di lottizzazione, secondo quanto risultante da perizia giurata dello stato dei lavori redatta da un tecnico incaricato dalla scrivente società;</p>	<p>L'osservazione della ditta lottizzante, tesa a garantirsi termini di consegna delle opere compensative più ampi rispetto a quelli originariamente previsti nella convenzione, trova giustificazione, limitatamente al palazzetto dello sport, in ragione delle diverse tempistiche necessarie per l'approvazione del progetto e per la sua realizzazione. Viceversa per la realizzazione del Centro fiere tale richiesta non appare motivata da alcun elemento giustificativo, restando tuttavia salva la facoltà dell'ente di accordare una proroga anche per tale opera. Resta inteso che, comunque, tutte le opere non ultimate dovranno essere garantite da idonea fideiussione che assicura la copertura dei costi di ultimazione delle opere garantite.</p>			<p><b>Respinta</b> la richiesta di proroga dei tempi di consegna delle opere di urbanizzazione secondaria costituite dal nuovo spazio Fieristico , dal Palazzetto dello Sport e dallo spazio Commerciale interconnesso tra i due, che restano confermati secondo quanto già fissato nello schema di convenzione adottato con atto della Giunta Comunale n. 374 del 18/10/2013.</p> <p><b>Accolta</b> la richiesta di poter fornire, all'atto della stipula della convenzione conseguente all'approvazione della presente variante, garanzie fideiussorie rilasciate da compagnie assicurative o da istituti di credito limitatamente agli importi relativi ai lavori riferiti alle sole opere che a quella data non risulteranno ancora realizzate al netto degli importi dei lavori già eseguiti. Gli importi da garantire, determinati sulla base di specifica perizia giurata redatta da un tecnico incaricato dalla Società lottizzante, dovranno comunque essere validati ed asseverati da parte del collaudatore in corso d'opera. Gli importi dovranno essere maggiorati dell'IVA secondo legge.</p>
		<p><b>Punto n. 4) :</b> si chiede di autorizzare la società concessionaria, anche unitamente alla società da questa interamente partecipata, Centro Commerciale Adriatico srl, ad eseguire i lavori direttamente ovvero affidarli a terzi e/o ad eventuali sub ó appaltatori, restando comunque le società concessionaria solidamente responsabili con l'appaltatore terzo e/o sub . appaltatore delle realizzazioni a regola d'arte delle opere di urbanizzazione secondarie sopra indicate.</p>	<p>Per quanto riguarda le modalità di esecuzione dei lavori, salvo l'affidamento diretto a óscomputoó, ai sensi di quanto affermato nella risposta all'osservazione n. 1 punto 2), ritenendo applicabile al caso di specie l'art. 57 comma 5 del D.Lgs 163/2006, poiché trattasi di lavori complementari oggettivamente non separabili da quelli originari, resta evidente la facoltà di realizzare direttamente i lavori di cui trattasi o di affidarli a imprese in regola con i requisiti morali, tecnici ed economici previsti dal D.Lgs 163/2006</p>			<p><b>Accolta:</b> per le medesime considerazioni espresse nel parere del Settore I Servizio Legale che si condividono e fanno proprie</p>
9	CIARRA-PI-CA FABRI-ZIO In qualità di consigliere comunale Pervenuta in data 07.01.14 prot. n. 349 (osservazione presentata oltre il termine)	<p><b>Punto n. 1) :</b> Si chiede l'annullamento della variante in questione in quanto sono venute meno le condizioni fondamentali incluse nella stessa delibera. In particolare non si è verificato quanto stabilito al punto n. 8 ( pagina 9) della suddetta delibera. Punto fondamentale per la variante e ribadito a pagina 12 (la premessa è parte integrante e sostanziale). Si rappresenta che tale osservazione è tardiva solo in quanto il termine stabilito al punto n. 8 scadeva il 31.12.2013.</p>	<p>Il mancato versamento entro il 31/12/2013 della somma controversa di p. 954.679,00 per ócosto di costruzioneó ricalcolato non è stato più sollecitato dal comune in quanto non più necessario a garantire il rispetto del patto di stabilità 2013, per cui se versato avrebbe rappresentato più uno svantaggio che un vantaggio per l'Ente. È tuttavia ovvio che lo stesso andrà versato quanto prima e comunque prima della stipula della convenzione.</p> <p>L'osservazione va quindi respinta.</p>			<p><b>Respinta:</b> per le medesime considerazioni espresse nel parere del Settore I Servizio Legale che si condividono e fanno proprie</p>
I	PRO-	Di modificare la Convenzione della				

1 0	<b>GETTI ABRUZ-ZESI srl</b> <b>pervenuta in data 06.02.2014 prot. n.5637 del 07.02.2014 (osservazione presentata oltre il termine)</b>	variante in oggetto prevedendo i seguenti punti: a) di inserire dopo il punto F delle premesse: - il punto F1) <b>Progetti Abruzzesi s.r.l. e Civita Park s.r.l. hanno convenuto che tutti gli oneri per la realizzazione delle opere pubbliche descritte nell'art. 6, punti 1 (Realizzazione del nuovo centro fieristico) e 2 (Ampliamento a 4 corsie di via Einaudi), della Convenzione 29.3.2007 siano esclusivamente sostenuti, come in effetti fino ad oggi sono stati integralmente sostenuti, da Civatapark s.r.l., senza alcun onere per Progetti Abruzzesi;ö</b>					<b>Respinta:</b> nel senso che si prende atto di quanto convenuto tra le due Società Lottizzanti circa la ripartizione degli oneri di realizzazione delle opere pubbliche descritte all'art. 6 punti 1 e 2 della convenzione del 29/3/2007 ma, con riferimento ai progetti originariamente approvati e quindi ai relativi importi, entrambe le società restano impegnate in solido nei confronti dell'Amministrazione.
		b) di modificare il punto K delle premesse con il seguente: - Recentemente, a seguito di approfondimenti in merito alle proroghe richieste ed alla situazione risultante dalla gestione del padiglione fieristico di proprietà regionale, sono stati raggiunti nuovi accordi con <b>Civita Park s.r.l.</b> per la ridefinizione delle opere pubbliche da realizzare e cedere al comune, rispetto a quanto previsto nella originaria convenzione, riguardando, gli stessi accordi, sia la proroga dei termini di consegna delle opere fissati nell'originaria convenzione, già venuti a scadenza e per i quali vi è richiesta di proroga, sia le fidejussioni da prestare a favore del comune a garanzia dell'esatta e puntuale ultimazione delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche da realizzare e cedere al comune e sia la proroga del termine per l'inizio dell'attività di cui all'autorizzazione commerciale per la grande struttura di vendita conseguente, temporaneamente, alla cessione delle opere di urbanizzazione prescritte e dell'Ente Fieraö					<b>Accolta</b> fermo restando quanto già indicato alla precedente lettera a) e nell'intesa che tale precisazione è esclusivamente finalizzata a chiarire che le modifiche apportate al progetto originario del complesso fieristico successivamente alla sua approvazione sono state concordate con la sola Civita Park.
		c) di inserire dopo il punto K delle premesse: -il punto K1) <b>Progetti Abruzzesi s.r.l. ha consegnato al Comune di Civitanova Marche un progetto per la realizzazione di un hotel di 120 camere insistente su una SUL di mq 6.779 per 74/2011; tale dimensione di struttura ad hotel rappresenta la massima superficie per il buon funzionamento della struttura rispetto alla sua posizione e, soprattutto, in relazione al dimezzamento della superficie del padiglione fieristico, che implicherà</b>					<b>Respinta :</b> La specifica richiesta di modificare i punti K1, K2 e K3 delle premesse nel senso voluto dall'osservante, va <b>respinta</b> , in quanto la motivazione per cui la società ritiene di dover apportare al piano di lottizzazione di iniziativa privata una variante che ridefinisca la destinazione urbanistica di una parte delle potenzialità edificatorie già previste nel PRG vigente, non può essere ricondotta a considerazioni che si ritiene debbano essere effettuate in primis dall'Amministrazione Comunale

<p>una proporzionale riduzione delle presenze programmate per il soggiorno in albergo;</p> <p>- il punto K2) Anche il Comune ritiene che la SUL della porzione di comparto di proprietà della Progetti Abruzzesi attualmente destinata ad uso alberghiero ("TRH") sia eccessiva e che, pertanto, la SUL non ricompresa nel progetto di cui alla superiore lettera M), pari a 6.375 mq, debba essere trasformata con apposita variante al PRG a destinazione urbanistica terziario ("T");</p> <p>- il punto K3): Progetti Abruzzesi s.r.l. è disponibile ad accettare la variazione di destinazione urbanistica proposta dal Comune sulla predetta area di mq. 6.375</p>					<p>che a riguardo non ha alcuna particolare ragione che ne possa giustificare la paternità.</p>
<p>d) di modificare il punto L delle premesse con il seguente:</p> <p>Il Comune e Civita Park s.r.l. in data _____ hanno composto in via transattiva la controversia pendente davanti al TAR Marche, R.G. 208 del 2012, relativa al pagamento dei maggiori oneri da costo di costruzione del centro commerciale, rideterminati a carico di Civita Park s.r.l. con determina dell'Ufficio Tecnico del Comune di Civitanova ó Settore VII ó servizio SUE n. 3768 di prot. del 25/01/2012, per l'ammontare di p.954.679,00, mediante previsione di versamento degli stessi nella tesoreria comunale entro il corrente anno, con abbandono del giudizio a spese compensate.</p>					<p><b>Accolta</b></p>
<p>e) di modificare l'Art. 1 con il seguente:</p> <p>I lottizzanti dichiarano di riconoscere e confermare le premesse come parte integrante e sostanziale della convenzione e di impegnarsi, secondo le modalità <i>infra</i> precisate, ad attuare il progetto di lottizzazione in conformità a quanto previsto dagli elaborati di piano. Per quanto non espressamente modificato dalla presente convenzione conservano valore i patti, i termini e gli obblighi assunti con la convenzione del 29 marzo 2007, a rogito del notaio Antonio Moretti di Civitanova, Rep. 82.441.</p>					<p><b>Accolta</b></p>
<p>f) di modificare l'Art. 2 con il seguente:</p> <p>A modifica degli obblighi convenzionalmente assunti dai lottizzanti e loro aventi causa, le parti convengono che l'opera pubblica</p>					<p><b>Accolta parzialmente</b> nei limiti della nuova formulazione dell'art. 2 dello schema di convenzione, elaborata a seguito dell'accoglimento del punto 1 dell'osservazione n. 8 presentata da Civita Park.</p>

individuata all'art. 6 della convenzione del 29 marzo 2007, distinta al n. 1 - "Nuovo centro fieristico di complessivi 11.500 mq. di SULö, venga sostituita dalla realizzazione di 3 distinte opere così denominate:

- Nuovo centro fieristico di complessivi 5.762 mq. di SUL;
- Nuovo Palazzetto dello sport di complessivi 6.380 mq. di SUL;

Spazio commerciale interconnesso tra le strutture di cui ai punti precedenti di mq. 895 di SUL;

il tutto secondo l'allegato elaborato planimetrico identificativo delle caratteristiche logistiche, strutturali e tecnico funzionali delle nuove opere previste. La modifica progettuale rispetto agli originari impegni convenzionali giustifica una dilazione dei termini di consegna delle predette opere e la conseguente necessità di proroga del termine per l'inizio dell'attività di cui all'autorizzazione commerciale n. 126/2010, che le parti contraenti concordano come appresso:

"Nuovo centro fieristico di complessivi 5.792 mq. di SULö, da consegnare ultimato in tutte le sue parti e funzionalità entro e non oltre il prossimo 31 marzo 2014 e comunque prima dell'apertura della grande struttura di vendita, in conformità a quanto previsto nella originaria convenzione del 2007;

"Nuovo Palazzetto dello sport di complessivi 6.380 mq. di SULö, da consegnare ultimato in tutte le sue parti e funzionalità e spazio commerciale interconnesso, secondo il computo metrico allegato, entro e non oltre il prossimo 31 agosto 2014.

Il nuovo Palazzetto dello sport dovrà avere le caratteristiche idonee per il gioco della pallavolo, della pallacanestro e della pallamano alle massime categorie nazionali ed internazionali, nonché dovrà garantire una capienza di pubblico nell'ordine dei 4.300 posti regolarmente autorizzati, nel rispetto delle norme tecniche sui locali di pubblico spettacolo.

L'esecuzione della predetta opera Nuovo Palazzetto dello Sport nei termini suddetti ed a perfetta regola d'arte, a modifica di quanto previsto nell'art. 6, punto 1), della Convenzione 29.3.2007, sarà realizzata con oneri integralmente a carico di Civita Park s.r.l. e dovrà essere garantita da quest'ultima, mediante presentazione di idonea polizza fideiussoria dell'ammontare di € 1.500.000,00, prestata da primario istituto banca-

	<p>rio o assicurativo, da liquidare a prima richiesta, senza il beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 75 del D.lgs 163/2006. La predetta garanzia viene prestata all'atto della sottoscrizione della presente convenzione per la durata di 18 mesi, così da garantire anche la eventuale accertata presenza di vizi dell'opera, facendo salva e confermata comunque la responsabilità del predetto lottizzante costruttore dell'opera di cui agli artt. 1667 e 1669 del codice civile. Il Comune dà atto della presentazione da parte di Civita Park di idonee garanzie fideiussorie per l'ammontare di p..... giunta polizza rilasciata da ..... in data.....</p> <p>In caso di ritardo superiore a giorni 30 rispetto al termine di consegna prestabilito per il nuovo palazzetto dello sport e dello spazio commerciale ad esso connesso il comune di Civitanova Marche provvederà in danno del predetto lottizzante, salva l'escussione della polizza e il mancato pagamento delle somme a suo carico indicate nell'articolo seguente.</p> <p>I termini di consegna delle opere indicati ai commi precedenti debbono intendersi decorrenti ed agganziati al rilascio del permesso di costruire che dovrà essere rilasciato entro il prossimo 31 dicembre 2013. Gli stessi termini di consegna risulteranno prorogati degli stessi giorni di ritardo eventualmente occorrenti per il rilascio del permesso stesso. Tutti i termini assegnati nella presente convenzione possono essere prorogati dal Comune su richiesta della Lottizzante per ragioni di comprovata necessità.</p> <p><b>Le parti si danno atto che, a modifica di quanto previsto nell'art. 6, punto 2) e 3), della Convenzione 29.3.2007, l'opera ivi descritta è stata già stata realizzata da Civita Park s.r.l. con oneri integralmente a carico di Civita Park s.r.l., che nulla avrà pertanto a pretendere da Progetti Abruzzesi s.r.l.</b></p>					
	<p>g) di modificare l'Art. 3 con il seguente: Al primo capoverso con il seguente: • A seguito di quanto concordato al precedente art. 2 le parti stabiliscono che la maggiore spesa sostenuta da <b>Civita Park s.r.l.</b> per la realizzazione del Nuovo Palazzetto dello sport e dello spazio commerciale</p>					<p><b>Accolta parzialmente</b> nei limiti del nuovo contenuto dell'art. 3 dello schema di convenzione riformulato a seguito delle determinazioni assunte in relazione al punto 1 della precedente osservazione n. 8 presentata da Civita Park.</p>

	<p>interconnesso sarà posta a carico del comune. All'ultimo capoverso con il seguente:          • L'esecuzione dei lavori si intende a corpo e non a misura, con consegna dell'opera chiavi in mano, e la somma pattuita si intende comprensiva di ogni onere, senza eccezione alcuna da parte di <b>Civita Park s.r.l.</b></p>					
	<p>h) di modificare l'Art. 5 con il seguente:          Al primo capoverso con il seguente:          • Le parti concordano che restano confermati gli altri obblighi previsti negli artt. 4, 5, 6 e 7 della convenzione del 29 marzo 2007 ad eccezione di quanto <b>sopra espressamente modificato e di quanto</b> appresso stabilito.</p>					<b>Accolta</b>
	<p>i) di modificare l'Art. 8 con il seguente:          Al primo capoverso con il seguente:          • In relazione alle superfici commerciali realizzabili all'interno del compendio, <b>Comune e Civita Park s.r.l.</b> si danno reciprocamente atto e confermano: •          e) di inserire dopo l'art. 8 l'articolo 8 Bis          • <b>Per quanto riportato nelle premesse al punto K1 e K2 e K3 con apposita variante urbanistica il Comune delibererà lo spostamento della SUL rimanente all'interno del comparto 4.3.2.2. pari a 6375 mq (al netto di quella già autorizzata con PER 74/2011 per la realizzazione di un hotel per mq 6779), dall'attuale posizione all'area adiacente ad ovest all'interno del comparto medesimo, come meglio individuata nell'allegata planimetria ( all. A e A11B), prevedendo:</b>          i) <b>il cambio di destinazione d'uso della SUL rimanente da Trh a T(terziario) :</b>          ii) <b>La creazione di due lotti :</b>          - <b>Edificio 5_1:</b>          Sf 4375          SUL da 3500 mq          Rc che cambia da da 0,2 a 0,8          Ef 0,8          denominazione di piano da D2.17 P2 a D2.25 P2          - <b>Edificio 5_2:</b>          Sf 3593 mq          SUL da 2874 mq          Rc che cambia da da 0,2 a 0,6          Ef 0,8          denominazione di piano da D2.17 P2 a D2.26 P2          iii) <b>di inserire l'elaborato grafico rappresentante la planimetria della nuova variante come allegato alla</b></p>				<p>La richiesta è tecnicamente valutabile, fatte salve le scelte di natura politica, peraltro di competenza del consiglio comunale.          Qualora la giunta intenda impegnarsi nell'avvio dell'iter di esame della richiesta variante, lo schema di convenzione dovrà essere integrato dall'inserimento di un ulteriore articolo (8bis) che disciplini le condizioni per l'avvio di detto iter.          In ipotesi di accoglimento lo schema di convenzione andrà modificato come da nuovo schema allegato al documento istruttorio.</p>	<b>Accolta</b>  <b>Accolta Parzialmente</b> nei limiti di quanto precisato nell'art. 8 bis che si aggiunge allo schema di convenzione, del seguente contenuto:

		<p>presente convenzione integrativa;  iv) di subordinare l'obbligo di Civitapark Srl e Progetti Abruzzesi Srl alla consegna del Palazzetto dello Sport previsto nella Variante alla Convenzione:  a) alla firma da parte di Civitapark Srl e Progetti Abruzzesi Srl di apposito verbale in cui venga attestata il compimento dell'opera e la consegna da parte dei lottizzanti del palazzetto per consentirne l'uso da parte dell'amministrazione comunale ;  b) all'approvazione definitiva ed inoppugnabile della nuova variante al PRG del comparto 4.3.2.2 di cui al punto i) e ii) della presente. Eventuali ritardi nella consegna del palazzetto dello sport non potranno implicare ritardi nell'adozione definitiva della nuova variante al PRG UMI 4.3.2.2 di cui al punto 1) della presente il cui termine ultimo non potrà comunque essere superiore al 30/03/2015;  v) di considerare valida ai fini del convenzionamento urbanistico della variante di cui ai punti i) e ii) del presente art. 8bis quanto già previsto della Convenzione non essendo previsti nuovi ed ulteriori carichi urbanistici;  vi) di considerare adempiti tutti i carichi e gli oneri urbanistici anche di pertinenza della Fiera e del Palazzetto, al momento della sottoscrizione del verbale di consegna di cui al punto iv) lettera a ) del presente art. 8 bis. Dopo tale data rimarranno da realizzare le sole opere interne alla Superficie Fondiaria che fanno carico ai privati.ö</p>					<p>In conseguenza di quanto determinato con l'inserimento del nuovo articolo 8 bis allo schema di convenzione vanno respinte, con riferimento al punto iv) dell'osservazione le richieste relative alle lettere a) e b) quest'ultima in quanto il rispetto dei tempi ivi indicati non dipende dalla volontà dell'amministrazione;  va accolta parzialmente la richiesta di cui al punto v) nel senso che sono fatti comunque salvi i contenuti delle norme e dei regolamenti vigenti al momento dell'adozione della variante da parte del Consiglio Comunale;  mentre va accolta la richiesta di cui al punto vi) nel senso che una volta effettuato il collaudo e la consegna al Comune della Fiera, del Palazzetto e dello spazio Commerciale interconnesso, rimarranno da realizzare le sole opere interne alla Superficie Fondiaria che fanno carico ai soggetti privati.</p>