

N° progressivo	Numero e data di protocollo	Proponente l'osservazione
1	59966 del 31.12.2024	Arch. Fabrizio Rombai – tecnico incaricato per: Nesti Maresa L.R. Ti-Be s.n.c. Chiti Marrico Chiti Mauro e Romanzi Gianna Ferretti Renzo Luisa Passero

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Arch. Fabrizio Rombai, in qualità di tecnico incaricato alla formalizzazione della presente, espone le seguenti osservazioni:

1. Presenza di criticità segnalate con precedenti pec inviate dagli intestatari della presente osservazione collettiva (*parti integranti e sostanziale delle presenti osservazioni*), a cui l'A.C. non ha dato riscontro impedendo agli interessati di valutare se aderire o meno alla iniziativa (Piano di Lottizzazione).
2. Osserva una diversa perimetrazione dell'area TR01a che prevede un ampliamento della superficie territoriale includendo le proprietà Chiti Marrico, Chiti Mauro e Romanzi Gianna, Ferretti Stefano
3. Osserva l'assenza della determinazione del Patrimonio circa la proprietà del Comune compresa nella perimetrazione del TR01a e la mancanza della valutazione della indennità per i diritti edificatori da corrispondere all'A.C.
4. Osserva l'assenza dello schema di convenzione che tuteli l'interesse pubblico e soggetti privati coinvolti come disposto all'art. 28bis del DPR 380/2001, al fine impedire il ripetersi dei contenziosi con relativi danni alla collettività generati per il comparto RQ09.

PARERE E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

1. Premesso che alla presente osservazione non sono state allegate le precedenti Pec a cui fa riferimento il tecnico incaricato né ne elenca gli estremi, al fine di poter verificare quanto assentito dallo stesso, si precisa che, in applicazione dell'art. 108 della L.R. 65/2014, l'A.C. ha coinvolto i firmatari della presente osservazione tramite l'invio delle dovute comunicazioni circa il deposito del Piano Attuativo invitandoli ad aderire al Consorzio, come richiesto dalla normativa vigente in merito (art. 108 della L.R. 65/2014) come di seguito elencato:
per Ti.Be. di Nesti Maresa s.n.c. – pec: lamangiatoia1990@pec.it
- pec prot. 5885 del 12.02.2024 (regolarmente accettata e consegnata) con la quale *si invita alla sottoscrizione della proposta di Piano Attuativo per il comparto Tr1a, previa adesione al Consorzio*;
- pec prot. 11263 del 15.03.2024 con la quale la Sig. Nesti Maresa, in qualità di L.R. della TI-BE s.n.c. e il tecnico Arch. Rombai Fabrizio, osservano "l'obbligo" di adesione al consorzio e comunicano la *non sottoscrizione del Piano Attuativo*;
- pec prot. 35680 del 08.08.2024 (regolarmente accettata e consegnata) si prende atto della volontà di NON adesione al Consorzio, precisando che si tratta di "invito", in conformità alla normativa vigente in materia, e non di "obbligo";
- pec prot. 57430 del 10.12.2024 con la quale il R.d.P. comunica l'avvenuta adozione del Piano Attuativo con D.G.C. 310 del 26.11.2024, la possibilità di prenderne visione e presentare le osservazioni e ricorda che *è possibile aderire al consorzio entro la data prevista per la firma della convenzione*.
per Chiti Marrico, Chiti Mauro e Romanzi Gianna
- prot. 5863 del 12.02.2024 con la quale questa Amministrazione ha notificato (tramite A.R e messo comunale) ai Sigg.ri Chiti Marrico (A.R. del 07.03.2024), Chiti Mauro e Romanzi Gianna (notificata dal

messo in data 13.02.2024) la comunicazione con la quale *si invita alla sottoscrizione della proposta di Piano Attuativo per il comparto Tr1a, previa adesione al Consorzio*

- in data 11.03.2024 si è svolto l'incontro tra i Sigg.ri sopra citati e il Dirigente III Settore che ha illustrato la proposta presentata e risposto ai chiarimenti richiesti;
- con Pec prot. 11957 del 20.03.2024 i Sigg.ri sopra citati e il tecnico Arch. Rombai Fabrizio, osservano "l'obbligo" di adesione al consorzio nonché richiedono al Sindaco di applicare le procedure art. 28 L. 1150/1942, comunicando nel contempo che *non possono sottoscrivere il Piano Attuativo depositato unilateralmente al Consorzio*;
- con prot. 35664 del 08.08.2024 si prende atto della volontà di NON adesione al Consorzio, precisando che si tratta di "invito", in conformità alla normativa vigente in materia, e non di "obbligo", consegnando tale comunicazione con raccomandata A.R. del 14.08.2024;
- prot. 57408 del 10.12.2024 con la quale il R.d.P. comunica l'avvenuta adozione del Piano Attuativo con D.G.C. 310 del 26.11.2024, la possibilità di prenderne visione e presentare le osservazioni e ricorda che *è possibile aderire al consorzio entro la data prevista per la firma della convenzione*; tale comunicazione è stata notificata tramite messo comunale il 18.12.2024.

per Ferretti Stefano

- prot. 5863 del 12.02.2024 con la quale questa Amministrazione ha notificato, tramite messo comunale il 21.02.2024, la comunicazione con la quale *si invita alla sottoscrizione della proposta di Piano Attuativo per il comparto Tr1a, previa adesione al Consorzio*
- con Pec prot. 11957 del 20.03.2024 i Sigg.ri sopra citati e il tecnico Arch. Rombai Fabrizio, osservano "l'obbligo" di adesione al consorzio nonché richiedono al Sindaco di applicare le procedure art. 28 L. 1150/1942, comunicando nel contempo che *non possono sottoscrivere il Piano Attuativo depositato unilateralmente al Consorzio*;
- con prot. 35674 del 08.08.2024 si prende atto della volontà di NON adesione al Consorzio, precisando che si tratta di "invito", in conformità alla normativa vigente in materia, e non di "obbligo", consegnando tale comunicazione con raccomandata A.R. e verifica di compiuta giacenza del 17.10/2024;
- prot. 57408 del 10.12.2024 con la quale il R.d.P. comunica l'avvenuta adozione del Piano Attuativo con D.G.C. 310 del 26.11.2024, la possibilità di prenderne visione e presentare le osservazioni e ricorda che *è possibile aderire al consorzio entro la data prevista per la firma della convenzione*; tale comunicazione è stata notificata tramite messo comunale il 18.12.2024.

per Luisa Passero – pec: tavolarotondasrl@pec.it

- comunicazione prot. 5863 del 12.02.2024, notificata tramite messo comunale il 21.02.2024, con la quale *si invita alla sottoscrizione della proposta di Piano Attuativo per il comparto Tr1a, previa adesione al Consorzio*
- con pec 7671 del 26.02.2024, per il tramite del tecnico incaricato Arch. Fabrizio Rombai, viene richiesta copia del Piano Attuativo in questione;
- con pec 8667 del 01.03.2024 (consegnata e accettata) viene comunicato il link per accedere a tutti i documenti richiesti con pec 7671/2024;
- in data 14.03.2024 si è svolto l'incontro tra la Sig.ra la Passero Luisa e il Dirigente III Settore che ha illustrato la proposta presentata e risposto ai chiarimenti richiesti;
- con pec 35679 del 08.08.2024, non avendo avuto riscontro alla ns comunicazione prot. 5863, si invita la Sig.ra Luisa Passero ad esprimere chiara volontà o non volontà alla sottoscrizione della proposta di Piano Attuativo per il comparto TR01a, comunicando nel contempo il procedimento che verrà adottato, in conformità alla legge vigente in materia, in base alla risposta che verrà fornita;
- con pec 38630 del 02.09.2024 la Sig.ra Luisa Passero formalizza la richiesta, a tutti gli Assessori di Questa A.C., di provvedere ad assumere le dovute determinazioni al fine di *tutelare gli interessi pubblici*, senza dare riscontro a quanto comunicato con pec 5863 e pec 35679.
- prot. 57408 del 10.12.2024 con la quale il R.d.P. comunica l'avvenuta adozione del Piano Attuativo con D.G.C. 310 del 26.11.2024, la possibilità di prenderne visione e presentare le osservazioni e ricorda che *è possibile aderire al consorzio entro la data prevista per la firma della convenzione*; tale comunicazione è stata notificata tramite messo comunale il 12.12.2024.

2. il perimetro dell'area di trasformazione TR01a Bivio Rondelli di cui al Piano Unitario di Intervento, approvato con D.C.C. 36 del 29.06.2023 è conforme al perimetro della Variante Urbanistica n. 9 approvata con D.C.C. 58 del 30.06.2021; la proprietà dei Sigg.ri Chiti Marrico, Chiti Mauro e Romanzi Gianna è identificata nella P.Illa 1155 del F. 20 di mq. 310 e la proprietà del Sig. Ferretti Stefano è identificata nella P.Illa 1156 del F. 20 di mq. 315, le stesse p.lle e le stesse relative superfici sono riportate sia negli elaborati tecnico-grafici allegati, quale parte integrante e sostanziale, al P.U.I. che negli elaborati tecnico- grafici allegati, quale parte integrante e sostanziale, al Piano Attuativo di inizia privata TR01a – Bivio Rondelli, adottato con D.G.C. 310 del 26.11.2024.
3. Con riferimento all'area di proprietà comunale interna al perimetro dell'area di trasformazione TR01a, si precisa che tale area non sarà oggetto di vendita, in quanto rimarrà di proprietà del Comune. Tuttavia, i diritti edificatori generati da tale appezzamento saranno ripartiti tra i soggetti privati coinvolti nella trasformazione e pertanto, in applicazione della disciplina della perequazione urbanistica, il Soggetto Attuatore pagherà al Comune di Follonica, che rinuncia ai diritti edificatori, una somma pari al valore venale di tale terreno, come già determinata nella relazione di stima del 18.11.2024, allegata quale parte integrante e sostanziale allo schema di convenzione adottato con D.G.C. 310/2024 (rif. Art. 21 dello schema di convenzione).
4. premesso che l'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 tratta dei *permessi di costruire convenzionati*, e non dei Piani Attuativo, o piani ad essi assimilabili, che sono normati dalla L.R. 65/2014 – TITOLO V *Atti di governo del territorio* – CAPO II *Finalità, contenuti e procedure di approvazione dei piani attuativi e del progetto unitario convenzionato*, nello schema di convenzione, allegato quale parte integrante e sostanziale alla D.G.C. 310/2024 di adozione del Piano Attuativo TR01a Bivio Rondelli, è contenuta una disciplina che tutela l'interesse pubblico e che comprende anche il riferimento agli obblighi da parte del Soggetto Attuatore di prestare idonee garanzie fideiussorie a favore dell'Amministrazione. In particolare lo stesso è stato redatto in conformità al P.I.A.O. 2024-2026, approvato da Questa A.C., i cui contenuti sono indicati nel Decreto del Dipartimento della Funzione pubblica 30 giugno 2022, n. 132 *"Regolamento recante definizione del contenuto del Piano integrato di attività e organizzazione"* che individua il macro schema per i suoi contenuti e nello specifico la *Sezione 2 Valore Pubblico, Performance e Anticorruzione e Sottosezione Rischi corruttivi e trasparenza*. Con il PIAO sono state rafforzate le misure relative all'acquisizione delle polizze fideiussorie e quelle riferite all'edilizia convenzionata, avuto riguardo alla miglior tutela degli interessi pubblici coinvolti; il PIAO del Comune di Follonica *fornisce le Indicazioni operative per la redazione delle convenzioni urbanistiche*, a cui lo schema allegato alla D.G.C. 310/2024 si è completamente attenuto. Si rimanda, nello specifico, agli artt. 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-24 e 25 dello schema di convenzione.

VARIAZIONI CONSEGUENTI

NON ACCOGLIBILE - Nessuna modifica