



## **VERBALE COMMISSIONE CONSILIARE II** **SEDUTA DEL 04 FEBBRAIO 2021 – ORE 15,00**

Il giorno 4 febbraio 2021 alle ore 15,00 si è riunita la Commissione Consiliare II in modalità videoconferenza causa emergenza sanitaria da Covid-19 per discutere il seguente O.d.G.:

- 1) ART. 194 - D.LGS. 267/2000 - RICONOSCIMENTO DI LEGITTIMITÀ DI DEBITO FUORI BILANCIO DI PARTE CORRENTE - SENTENZA N° 645/2020 PER ILLEGITTIMA OCCUPAZIONE DI AREA. VALUTAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO E ACQUISIZIONE DELL'AREA AI SENSI DELL'ART. 42 BIS DEL T.U. ESPROPRI
- 2) PARERE SULLA LOCALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ RICADENTE NEGLI USI "S - SERVIZI COLLETTIVI A CARATTERE SOCIALE" (ART. 31, COMMA 5 NTA DEL PRG) NELLA ZUR1- SATA1- CENTRO STORICO IN VIA GOBETTI - ASSOCIAZIONE SPORTIVA DILETTANTISTICA "HEROES PADEL CLUB"
- 3) VARIANTE AL PRG SAT B1 - ZUD3 AREE A VINCOLO ESPROPRIATIVO DECADUTO E AREE DESTINATE A PARCO ATTREZZATO A CASTELFERRETTI E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA. DECISIONE SULLE OSSERVAZIONI, ADEGUAMENTO AL PARERE MOTIVATO VAS E ADOZIONE DEFINITIVA
- 4) L.R. 20/2019 "DISCIPLINA REGIONALE PER L'ACCESSO DEI CANI ALLE SPIAGGE" – INTEGRAZIONE DEL REGOLAMENTO DI UTILIZZAZIONE DEL LITORALE SUD PER L'ACCESSO SU SPIAGGIA LIBERA DEI CANI ACCOMPAGNATI
- 5) NUOVA CONVENZIONE CON REGIONE MARCHE RIGUARDO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI A SUPPORTO DELLO SVILUPPO DELL'AREA AEROPORTUALE
- 6) VARIE ED EVENTUALI

Componenti presenti:

Grilli Luca (presidente), Luchetti Marco, Calcina Loris, Federici Franco, Frapiccini Bruno, Fiorentini Giorgia Serpilli Caterina.

Partecipano inoltre:

Consigliere Baldassini, Geom. Lombardi, Arch. Leone, Ass. Mondaini, Ass. Barchiesi, Ing. Mazzalupi, Ass. Rossi, Arch. Marincioni.

Il Presidente Grilli apre la seduta alle ore 15,15 ed introduce il primo punto all'ordine del giorno.



## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

---

ART. 194 - D.LGS. 267/2000 - RICONOSCIMENTO DI LEGITTIMITÀ DI DEBITO FUORI BILANCIO DI PARTE CORRENTE - SENTENZA N° 645/2020 PER ILLEGITTIMA OCCUPAZIONE DI AREA. VALUTAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO E ACQUISIZIONE DELL'AREA AI SENSI DELL'ART. 42 BIS DEL T.U. ESPROPRI

### Ass. MONDAINI:

la sentenza fa riferimento al piano di edilizia economico popolare comunale adottato con Delibera comunale nel 1973. Ci fu una occupazione parziale dell'area di circa 10.500 mq tra via Ville e via Palombina Vecchia , via Calabria per la realizzazione di abitazioni di edilizia economico popolare.

L'occupazione è abusiva da parte del Comune in quanto non è mai stata perfezionata la procedura di esproprio e relativo indennizzo.

Ci sono stati dei pronunciamenti da parte dei comproprietari e il TAR si è espresso condannando il Comune all'indennizzo, che è stato identificato in 380.000,00 Euro. Tale cifra trova copertura nel Fondo Accantonamenti Rischi per Contenziosi che ammonta a 422.000,00 €.

### LUCHETTI:

chiede il motivo per cui è stata fatta un'occupazione d'urgenza senza poi espropriare e se ci sono altri procedimenti in corso dello stesso tipo e come mai dopo tanto tempo non sono andati in prescrizione.

### ROSSI

Non esclude che non ce ne siano altri

### FIORENTINI:

il Procedimento giudiziario sospende la prescrizione di procedimenti. Chiede se c'è la possibilità di verificare l'esistenza di altri procedimenti simili

### BALDASSINI

Chiede come mai in tredici anni di Amministrazione non si è trovato il modo di arrivare ad un accordo senza arrivare alla cifra attuale

### MONDAINI

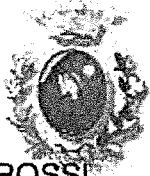
Il primo ricorso è stato nel '93. I proprietari erano diversi ed hanno fatto ricorso in periodi diversi.

### FIORENTINI

La materia espropri è molto particolare ci sono regole molto precise. La legge stabilisce le tariffe e gli interessi particolari. C'è la necessità di pareri da parte di legali perché poi l'Amministrazione deve rendere conto alla Corte dei Conti.

### FEDERICI

La sentenza del 2011 è stata impugnata?



**COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA**  
Provincia di Ancona

---

**ROSSI**

Il legale ha ritenuto opportuno non ricorrere

**FEDERICI**

chiede se esistono atti che giustificano tale situazione

Interviene la Dott.ssa Daniela Del Fiasco

La questione è iniziata tanti anni fa dal '93 non è stata proseguita dagli eredi in quanto non trovavano accordo per chiedere risarcimento. Si sono anche susseguite diverse Amministrazioni fino ad adesso. In tutti questi mancati espropri degli anni '70 non ci sono provvedimenti, si occupavano le aree e si cominciava a costruire.

**LUCHETTI**

LA Legge 167 aveva fatto sì che i Comuni adottando il PRG potessero destinare aree ad edilizia popolare agevolata. La Legge 181 consentiva l'occupazione d'urgenza notificando al proprietario l'occupazione e si poteva costruire con diritto di superficie. Ma era ovvio che poi si doveva espropriare senza arrivare a pagare un indennizzo di 380.000,00 euro.

Si apre una discussione con interventi di vari componenti la Commissione su come è stata gestita la questione durante le varie Amministrazioni.

**LUCHETTI**

i proprietari dei terreni erano pochi (Mastrocola e Turchetti) perché avevano grandi proprietà. L'Amministrazione dette loro la possibilità di edificare. C'era un accordo che faceva sì che i proprietari non chiedevano rimborso perché avevano la possibilità di costruire

**CALCINA:**

bisognerebbe cercare nell'archivio storico eventuale documentazione che testimoni questi accordi.

**FEDERICI**

Sarebbe utile, al fine di dare un parere, conoscere tutta la documentazione che riguarda le cause.

**DEL FIASCO**

L'approfondimento si farà sicuramente il problema è che il Giudice ha dato 120 giorni per mettersi in regola altrimenti verrà nominato un commissario ad acta e si avranno ulteriori spese.

**ROSSI**

Si può fare una analisi se ci sono situazioni simili. Per quelle già in essere ci sono dei tempi stabiliti entro cui si deve pagare. Comunque i proprietari che riguardano queste questioni sono gli eredi Baioni.

**GRILLI**

Il Consiglio deve esprimersi in merito all'interesse pubblico, all'acquisizione dell'area e alla spesa fuori bilancio?



## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

---

### MAZZALUPI

Entro inizio marzo si deve decidere se pagare e acquisire l'area o riportarla allo stato iniziale con conseguente demolizione degli edifici e sgombero degli abitanti...è quindi abbastanza scontata la procedura di acquisizione dell'area.

Se i proprietari non accettano si deve depositare la somma alla Cassa Depositi e Prestiti. Si deve registrare la Delibera presso la Conservatoria e si conclude l'iter.

### LUCHETTI

invita a fare una verifica riguardo alla risoluzione del rapporto di diritto di superficie, se gli atti stipulati sono stati fatti su aree non di proprietà del Comune.

### MAZZALUPI

Atti stipulati durante la sua dirigenza sono regolari con verifiche già fatte.

### FEDERICI

Contesta che la cosa è stata portata in Commissione un mese prima della scadenza.

### MAZZALUPI

Si doveva fare la stima prima di portarla in Commissione dato che la sentenza è del 7 novembre 2020.

Si passa al 2) punto dell'ordine del giorno.

**PARERE SULLA LOCALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ RICADENTE NEGLI USI "S -  
SERVIZI COLLETTIVI A CARATTERE SOCIALE" (ART. 31, COMMA 5 NTA DEL  
PRG) NELLA ZUR1- SATA1- CENTRO STORICO IN VIA GOBETTI -  
ASSOCIAZIONE SPORTIVA DILETTANTISTICA "HEROES PADEL CLUB"**

### ROSSI

In data 08/09/2020, integrata in data 09/11/2020, l'avvocato Mondini, Presidente del "Heroes Padel Club", ha inoltrato una richiesta di attivazione dell'art. 31 comma 5 del NTA dove è stabilito che nelle zone urbane specifiche è ammessa la localizzazione di servizi collettivi a carattere sociale. Il Consiglio deve valutare la compatibilità con l'assetto urbanistico, con i flussi di traffico, con le attività simili già presenti, con le strutture socio-economiche della zona. La localizzazione di attività ricadenti nella categoria s da parte di soggetti pubblici o privati diversi dal Comune è subordinata a Delibera del Consiglio Comunale per verifica dell'uso richiesto. Non ci sono contrarietà in quanto l'area viene indicata dalla Variante del centro storico e centro città come area per spazi pubblici attrezzati. L'area in questione di circa 1500 mq è già prevista di campo di calcetto e di bocce in degrado, con annessi servizi. La concessione del 1998 prevedeva due piani di parcheggio e sopra un'area verde attrezzata.

### LUCHETTI

Cosa positiva che si tenti di dare una sistemazione ad un'area degradata, ma un impianto di Padel può essere molto rumoroso in una zona al centro della città e per di più vicino ad una chiesa. Inoltre si aggrava la situazione del traffico.



## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

**FRAFRONZINI**

Fa presente che un anno fa fece richiesta di poter utilizzare quell'area per utilizzo differente da parcheggio ma era possibile. Come mai è cambiata la situazione?

**ROSSI**

Per quanto riguarda il rumore, era comunque previsto fino ad ora un impianto sportivo, l'eventuale utilizzo prospettato diminuisce il livello di rumore rispetto al calcetto e alle bocce. Vengono proposti 2 campi di Padel di misura regolamentare e due più ridotto insonorizzati il più possibile

Per quanto riguarda la Parrocchia è favorevole purché gli orari di esercizio non interferiscano con quelli delle messe. E' previsto un regolamento anche per gli orari.

La destinazione a parcheggio non era prevista dal Piano regolatore, sono due piani di cui uno interrato non più effettuato dalla ditta per problemi di costi e strutturali.

Per quanto riguarda la circolazione c'è un parere della Polizia Locale dove viene dichiarato che non ci sono problemi

L'area è di proprietà privata, c'è un atto d'obbligo che stabilisce l'uso pubblico.

La proprietà ha acquistato l'area ad un'asta entro l'estate dello scorso anno.

**MAZZALUPI**

L'annuncio dove si parla di parcheggio è stato visto dal Comune che ha fatto richiesta al CTU, il parcheggio non si poteva fare a meno che non si demolisse tutto e si ricostruisse, per problemi strutturali

Ci sono problemi di infiltrazioni che devono essere risolti dai proprietari

**FIORENTINI**

Spiega come funziona la vendita all'asta.

**CALCINA**

E' favorevole alla realizzazione dei campi da Padel. Vorrebbe comunque visionare il progetto e i pareri dei vari uffici

**ROSSI**

Il Consiglio deve decidere sull'uso sportivo di carattere sociale non sul progetto che al momento è solo un'idea, dovrà successivamente essere presentato un progetto specifico.

Le verifiche necessarie sono state fatte e sono state allegate alla documentazione trasmessa ai Consiglieri.

**BALDASSINI**

Pone una serie di interrogativi su come mai il Comune non ha partecipato all'asta, sul fatto che essendo una struttura di Padel a scopo di lucro cosa ci guadagna il Comune, su come si possano essere realizzati gli spogliatoi...

**LEONE**

In questa Commissione si deve decidere solo sull'uso sportivo. Il Piano non prevede aumento di volumi, gli spogliatoi ci sono già devono essere solo ristrutturati. Gli oneri non sono previsti perché non vengono fatte variazioni, né cambio d'uso.

**LUCHETTI**

Verificare la rumorosità onde evitare la formazione di un altro Comitato.



## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

---

La seduta viene momentaneamente sospesa alle ore 17,20 poiché era convocata la Conferenza dei Capigruppo con il Presidente del Consiglio Brandoni.

La seduta riprende alle ore 17, 55 circa.

Il Presidente Grilli comunica che, su richiesta dell'Ing. Mazzalupi, il punto 5 all'O.D.G. viene rimandato a prossima Commissione, che, in accordo con tutti i componenti viene fissata per giovedì 11 febbraio alle ore 15,00.

Si passa al punto 3 dell'O.D.G.

VARIANTE AL PRG SAT B1 - ZUD3 AREE A VINCOLO ESPROPRIATIVO  
DECADUTO E AREE DESTINATE A PARCO ATTREZZATO A CASTELFERRETTI  
E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA. DECISIONE SULLE  
OSSERVAZIONI, ADEGUAMENTO AL PARERE MOTIVATO VAS E ADOZIONE  
DEFINITIVA

### ROSSI

Si tratta della 2<sup>a</sup> fase dell'adozione definitiva della Variante "Giacconi" che interessa la porzione dell'abitato di Castelferretti lungo la variante di fronte la zona Sirio Sebastianelli. Dopo la 1<sup>a</sup> adozione sono giunte delle sollecitazioni/osservazioni da parte dell'Asur per eventuale carico abitativo e inquinamento ambientale e dall'Anas a cui ci si era rivolti per chiedere la retrocessione di 10 m. di distanza dalla SS 76 affinché si potesse realizzare un parco pubblico attrezzato e dare la possibilità ai proprietari che l'avessero chiesto di edificare. L'Anas ha risposto negativamente circa la possibilità di diminuire la distanza da 40 a 30 m ma al Comune nella parte dei 10 m ha dato la possibilità di fare strutture amovibili e piantumare essenze arboree coerenti con il luogo.

La questione Asur si è conclusa con una conferenza di servizi anche con la Provincia, sono state poste prescrizioni per costruire con accorgimenti che miglioreranno la situazione ambientale.

### BALDASSINI

Con questi presupposti, visti i pareri dell'Asur e dell'Anas il progetto si ridimensiona di parecchio. Inoltre la questione Montedomini come è finita?

### MARINCIONI

Il Comune ha l'obbligo di pianificare le cosiddette zone bianche cioè nei 5 anni dopo l'approvazione del PRG del '93 avrebbe dovuto espropriare una serie di aree che il PRG aveva indicato con un vincolo espropriativo ma che se non espropriate decade il vincolo e diventano zone bianche cioè prive di pianificazione. Il Comune ha l'obbligo di pianificarle e dare la possibilità ai proprietari di edificare o di farne zone verdi.

La Variante adottata è stata mandata in Provincia per lo svolgimento della valutazione ambientale strategica, la Provincia ha espresso parere favorevole.



## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

Di seguito è stato adeguato il rapporto ambientale secondo le prescrizioni della Provincia, è stato elaborato un nuovo documento che si chiama Dichiarazione di sintesi. Comunque, rispetto alla Variante approvata nell'aprile del 2020 non ci sono modifiche agli elaborati.

### CALCINA

Pone delle osservazioni non tanto sulla situazione urbanistica che è abbastanza chiara ma sulla situazione ambientale, la zona è vicina alla Variante 76 e molto problematica per quanto riguarda l'inquinamento acustico e atmosferico per l'abitato di Castelferretti. Ricorda che in principio si era parlato di barriere fonoassorbenti ma non è stato fatto più niente.

### ROSSI

Conferma l'assenza della misurazione dell'incidenza del rumore, ma dal rapporto ambientale ci sono elementi che miglioreranno la situazione ambientale anche con la piantumazione di essenze idonee.

Non ci sono altri interventi quindi si passa alla discussione del punto 4)

### L.R. 20/2019 "DISCIPLINA REGIONALE PER L'ACCESSO DEI CANI ALLE SPIAGGE" – INTEGRAZIONE DEL REGOLAMENTO DI UTILIZZAZIONE DEL LITORALE SUD PER L'ACCESSO SU SPIAGGIA LIBERA DEI CANI ACCOMPAGNATI

### ROSSI

La L.R. 20/2019 dà la possibilità agli operatori balneari di destinare parte della concessione ai proprietari dei cani per poter accedere al litorale secondo itinerari prefissati. I concessionari devono presentare entro il 31 gennaio di ogni anno un progetto valido per tutto l'anno. Entro il 31 gennaio 2021 non sono stati presentati progetti, probabilmente anche a causa dell'emergenza sanitaria.

Sempre secondo la L.R. il Comune può dedicare spazi di spiaggia libera a questo scopo.

Dal 15 maggio al 15 settembre è vietato portare i cani in spiaggia, il Comune, se vuole dare questa possibilità, deve cambiare il Regolamento. Nel Piano Spiaggia attuale esistono due aree dedicabili a questo e sono Villanova e Palombina al confine con Ancona, se ci sono Associazioni o cooperative che ne fanno richiesta e presentano il relativo progetto.

Il Comune può attrezzare al minimo queste aree per l'accesso dei cani al guinzaglio. Se la modifica verrà approvata nel prossimo Consiglio comunale, l'Amministrazione avrà il compito di munire di recinzione e acqua potabile la spiaggia di Villanova presso il cavalcavia di via Roma.

Può essere fatta un'altra zona a Rocca Mare senza fare variazione di Regolamento solo con Ordinanza.

### CALCINA

L'ingresso dei cani in spiaggia è una prerogativa da dare ai concessionari degli stabilimenti balneari perché danno garanzia di controllo. La zona in area pubblica minimamente attrezzata non va bene in quanto non ci sarebbe controllo. La spiaggia di Villanova è molto stretta e la zona limitrofa è già frequentata da gente poco raccomandabile quindi forse non è il caso di aumentare il degrado.

Chi controllerebbe che vengano rispettate le norme igieniche e le certificazioni, vaccinazioni degli animali?



**COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA**  
Provincia di Ancona

---

ROSSI

Per quanto riguarda le vaccinazioni, queste debbono essere regolari sempre in qualsiasi ambiente. Certamente nel privato ci sarebbe più controllo ma non ci sono state richieste da parte dei gestori di stabilimenti balneari. Ci sono state invece delle Associazioni che hanno fatto richiesta. La zona di Villanova è più adatta come percorso dedicato.

LUCHETTI

E' strano che i gestori non si siano interessati ad attrezzare le loro spiagge, sarebbe stato interesse loro dare un servizio in più alla loro clientela. Se le Associazioni chiedono di avere le aree devono essere responsabili in tutto e per tutto della gestione e del controllo della pulizia e dell'igiene della spiaggia.

ROSSI

Si pensava di prevedere nel prossimo Piano Spiaggia delle aree dedicate in modo che chi prenderà la concessione sa quali sono le condizioni.

Non ci sono altri interventi quindi la seduta è tolta alle ore 19,02

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE  
Argentati Loretta

IL PRESIDENTE COMMISSIONE CONSILIARE II  
Grilli Luca