

PRIMO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE PIANO PEEP

RELAZIONE TECNICA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALL'AVVIO DI PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO DEL VIGENTE PIANO PEEP

PREMESSE

Il Comune di Pietrasanta è dotato di Regolamento relativo ai requisiti soggettivi per aver diritto all'assegnazione o acquisto di alloggi realizzati da cooperative edilizie o imprese in aree peep (approvato con delibera di Consiglio comunale n. 31/2003), nonché di Regolamento per l'assegnazione delle aree peep (approvato con delibera di Consiglio comunale n. 32/2003).

In data 26 gennaio 2005 con delibera di Consiglio Comunale n. 7 è stata adottata la Variante al Piano Regolatore vigente relativa alle aree di edilizia economica e popolare (Peep), successivamente approvata con delibera di Consiglio comunale n. 105 del 29 dicembre 2005, pubblicata sul Burt n. 6 dell'8 febbraio 2006.

Il detto Piano PEEP all'art. 5 delle relative NTA, in conformità all'art. 38 della L. n.865/1971, prevede che l'attuazione avvenga a mezzo di programmi pluriennali, che debbono indicare:

- l'estensione delle aree di cui si prevede l'utilizzazione e la correlativa urbanizzazione;
- l'individuazione delle aree da cedere in proprietà e di quelle da concedere in superficie, entro i limiti stabiliti dall'art. 35 dalla medesima L. n. 865/1971, qualora alla stessa non si provveda per l'intero piano di zona;
- la spesa prevista per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere di carattere generale;
- i mezzi finanziari con i quali il comune intenda far fronte alla spesa relativa alle suddette opere di urbanizzazione.
- le penali, ipotesi di decadenza e revoca sanzionatoria dell'assegnazione e l'acquisizione del bene assegnato

Per l'assegnazione in proprietà, l'art. 35 comma 11 Legge 865/71 individua i seguenti soggetti: "cooperative edilizie e loro consorzi, imprese di costruzione e loro consorzi e singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata". Per esercitare la preferenza il proprietario deve dunque possedere i requisiti soggettivi previsti dalle vigenti norme per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

L'art. 7, L. 30 aprile 1999, n. 136 ha inoltre fornito una interpretazione autentica del comma 11 sopra riportato, disponendo che tale preferenza spetta ai soggetti che abbiano la proprietà o che abbiano in corso le procedure di acquisto con stipula di un contratto preliminare di acquisto registrato e trascritto delle aree medesime alla data dell'adozione da parte del comune dello strumento urbanistico con il quale tali aree vengono destinate alla realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare.

Il Comune di Pietrasanta, con il Regolamento per l'assegnazione delle aree peep (delibera di Consiglio comunale n. 32/2003), ha previsto quanto segue: qualora l'Amministrazione proceda ad esproprio ai sensi dell'art 35 ed il soggetto espropriato abbia manifestato interesse

all'assegnazione e risulti in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, non viene dato corso alla procedura concorsuale comparativa stante la posizione preferenziale del soggetto espropriato (art. 3).

Inoltre, in alternativa all'assegnazione dei comparti tramite lo strumento espropriativo, all'art. 4 è prevista la possibilità di assegnazione diretta: "i soggetti aventi i requisiti previsti dalla normativa vigente che possano far valere la proprietà o comproprietà su almeno il 75% degli appezzamenti di terreno ricompresi nel piano o nel comparto peep(...) risultante da atti di trasferimento antecedenti alla adozione del peep hanno diritto di preferenza nell'assegnazione delle aree che pertanto può avvenire direttamente in capo ad essi. Il residuo 25% delle aree in proprietà di terzi sarà oggetto di procedura espropriativa".

Pertanto nel febbraio 2010 sono state avviate le procedure espropriative ordinarie, dando conto della possibilità, per i proprietari aventi i requisiti, di chiedere l'assegnazione diretta dei comparti ai sensi dell'art. 4 del Regolamento comunale 32/2003.

Gli Avvisi hanno interessato i seguenti intestatari:

- **Area 1 - Marina:** Avviso di Avvio di procedimento espropriativo prot. 7684 del 12.02.2010, notificato alla Ditta Hay Building Limited S.r.L;
- **Area 1 - Marina:** Avviso di Avvio di procedimento espropriativo prot.int. 559 del 11.02.2010, notificato ai signori Tognini Antonio e Tognini Francesca;
- **Area 2 – via Tonfano:** Avviso di Avvio di procedimento espropriativo prot. 7720 del 12.02.2010, notificato alla ditta Petergiò di Ponticelli Maddalena & C. srl;
- **Area n. 3 – Pollino:** Avviso di Avvio di procedimento espropriativo prot.int. 559 del 11.02.2010, notificato ai signori Baldacci Valerio e Baldacci Vincenzo;
- **Area 4 – Africa Via Bugneta:** Avviso di Avvio di procedimento espropriativo prot. 7684 del 12.02.2010, notificato alla ditta Sagef srl;
- **Area 4 – Africa Via Bugneta:** Avviso di Avvio di procedimento espropriativo prot. 7673 del 12.02.2010, notificato al Consorzio Etruria S.c.r.l.;
- **Area 4 – Africa Via Bugneta:** Avviso di Avvio di procedimento espropriativo prot. 7720 del 12.02.2010, notificato alla signora Boldrini Elena;
- **Area 5 – Bartelletti:** Avviso di Avvio di procedimento espropriativo prot. 559 del 11.02.2010, notificato alla signora Bartelletti Elena, Bartelletti Annamaria, Rocchi Luigia;
- **Area 5 – Bartelletti:** Avviso di Avvio di procedimento espropriativo prot. 7720 del 12.02.2010, notificato al signor Barbetti Franco;
- **Area 6 – Africa Via Bernini:** Avviso di Avvio di procedimento espropriativo prot. 7684 del 12.02.2010, notificato alla ditta Sagef srl;
- **Area 6 – Africa Via Bernini:** Avviso di Avvio di procedimento espropriativo prot. 7673 del 12.02.2010, notificato al Consorzio Etruria S.c.r.l.;
- **Area n. 7 – Crociale:** Avviso di Avvio di procedimento espropriativo prot. 7720 del 12.02.2010, notificato alla ditta Versiliana edilizia sociale Srl
- **Area n. 8 – Valdicastello:** Avviso di Avvio di procedimento espropriativo prot.559 del 11.02.2010, notificato a Marcucci Antonella e Navari Elisa;
- **Area n. 8 – Valdicastello:** Avviso di Avvio di procedimento espropriativo prot.7720 del 12.02.2010, notificato a Marcucci Lucia Sonia;
- **Area n. 9 – Capezzano Monte:** Avviso di Avvio di procedimento espropriativo prot.559 del 11.02.2010, notificato a Quadrelli Stefano, Quadrelli Gloria, Del Francia Elena, Bresciani Roberto, Bresciani Maria Stella, Bresciani Giampietro;

- **Area n. 10 – Capriglia:** Avviso di Avvio di procedimento espropriativo prot. 559 del 11.02.2010, notificato alla signora Masini Luccetti Franchetta;

Gli Avvisi inviati hanno riguardato **10** delle **13** aree complessive.

Gli Uffici hanno ritenuto di escludere temporaneamente dall'attuazione del Piano e conseguentemente di non avviare la procedura espropriativa per 3 aree comprese nella Variante per le seguenti motivazioni:

- ✓ **Area Peep 12** – Sperimentale prima casa
- ✓ **Area Peep 13** – Sperimentale prima casa

In quanto l'attuazione necessita di un percorso diversificato così come previsto dalle Norme tecniche d'attuazione della Variante comprendente anche la predisposizione di uno specifico regolamento.

- ✓ **Area Peep 11** – Vallecchia, in quanto la previsione del comparto edificatorio non insiste direttamente su pubblica viabilità. A conferma è stato richiesto parere di competenza all'U.O. Servizi Patrimoniali.

A seguito di tali avvisi sono pervenute n° 14 osservazioni; in particolare contenevano specifica richiesta relativa all'assegnazione diretta le seguenti:

Area n. 1 – Marina: osservazione n. 1 presentata in data 02.03.2010 prot. 10227 da Hay Building Limited e Tognini Antonio e Tognini Francesca

Area n. 2 – Via Tonfano: osservazione n. 11 presentata in data 15.03.2010 prot. 12035 da Ponticelli Maddalena in qualità di legale rappresentante della Società Petergiò di Ponticelli Maddalena &c. srl

Area n. 3 – Pollino: osservazione n.3 presentata in data 03.03.2010 prot. 10405 da Baldacci Valerio e Vincenzo

Area 4 – Africa Via Bugneta: osservazione n.2 presentata in data 02.03.2010 prot. 10228 da Consorzio Etruria scarl e Sagef Fe srl

Area 6 – Africa Via Bernini: osservazione n.2 presentata in data 02.03.2010 prot. 10228 da Consorzio Etruria scarl e Sagef Fe srl

Area n. 7 – Crociale: osservazione n. 8 presentata in data 09.03.2010 prot. 11247 da Farina Fabio quale Amministratore Unico della Società Versiliana Edilizia Sociale srl

Area n. 8 – Valdicastello:

osservazione n. 4 presentata in data 27.2.2010 prot. 9886 integrata con nota del 04.03.2010 prot. 10514 da Navari Elisa quale proprietaria

osservazione n. 5 presentata in data 04.03.2010 prot. 10515 da Marcucci Lucia Sonia e Antonella quali proprietarie

Nella Relazione ricognitiva elaborata dal servizio Urbanistica ed allegata alla Delibera d'indirizzo n°192/2010 avente ad oggetto "Primo programma di attuazione aree PEEP- Atto d'indirizzo", emerge che solo alcune delle suddette aree comprese nel Piano PEEP presentano caratteristiche di immediata attuazione relativamente alla fattibilità degli interventi in relazione all'entità delle opere di urbanizzazione da realizzare, alle possibili sinergie con l'attuazione di altri interventi previsti dal PRG e dal Piano Strutturale vigenti ed in relazione alla possibilità di assegnazione diretta delle aree in conformità con i disposti del citato Regolamento per l'assegnazione delle Aree PEEP di cui alla D.C.C. n° 32 del 30.06.2003.

Inoltre, nella sopracitata deliberazione della Giunta Comunale, risulta che tra gli obiettivi di carattere primario dell'Amministrazione Comunale rientra il soddisfacimento delle necessità

abitative da perseguire nel corso del primo mandato amministrativo attraverso la redazione di un Primo Programma riferito esclusivamente a quelle previsioni del Piano PEEP ritenute di attuazione immediata così come riscontrato nella suddetta relazione ricognitiva e precisamente:

- area 1 "Marina" condizionata al previo accertamento inerente gli aspetti tecnici da parte della Direzione servizi del Territorio;
 - area 4 "Africa via Bugneta";
 - area 6 "Africa via Bernini";
- fatta eccezione dell'area 10 – Capriglia, perché al momento non ritenuta necessaria al soddisfacimento dei fabbisogni abitativi.

Sulla base di tale relazione sono state ulteriormente verificate le fattibilità tecniche di ciascuna area, così come di seguito riportato:

Area n. 1 – Marina

- GAIA: nulla osta con prescrizioni;
- ENEL: necessaria realizzazione cabina elettrica
- TOSCANA ENERGIA GAS: favorevole con allacciamento diretto
- LAVORI PUBBLICI: sfavorevole per criticità relativa alle immissioni in viabilità
- CONSORZIO BONIFICA: criticità rilevate in merito all'incremento delle portate al colmo, affluenti alla rete dei canali consortili (nello specifico Fosso Tonfano/Fiumetto)
- VIGILI URBANI: favorevole con osservazioni
- PROCEDURA ESPROPRIATIVA: necessaria

Si precisa che una porzione residuale dell'area di intervento è di proprietà comunale (mq 108).

Pertanto relativamente alla fattibilità tecnica, l'Ufficio ritiene che l'area **NON SIA DI IMMEDIATA ATTUAZIONE** in quanto necessita di esproprio; inoltre emergono problemi relativi alla viabilità del comparto.

Area n. 2 – Via Tonfano

- GAIA: nulla osta con prescrizioni;
- ENEL: necessaria realizzazione cabina elettrica
- TOSCANA ENERGIA GAS: favorevole con allacciamento diretto
- LAVORI PUBBLICI: difficoltà del doppio senso di marcia sulla via Tonfano e su Via serraglio + verifica distanza linea elettrica alta tensione.
- CONSORZIO BONIFICA: non necessario
- VIGILI URBANI: non necessario
- PROCEDURA ESPROPRIATIVA: NON necessaria

Pertanto relativamente alla fattibilità tecnica, l'Ufficio ritiene che l'area **NON SIA DI IMMEDIATA ATTUAZIONE** in quanto la viabilità esistente non risulta adatta a sopportare i nuovi carichi insediativi; necessita di nuova previsione viaria (variante al PRGC).

Area n. 3 – Pollino

- GAIA: nulla osta con prescrizioni;
- ENEL: necessaria realizzazione cabina elettrica
- TOSCANA ENERGIA GAS: favorevole con allacciamento diretto
- LAVORI PUBBLICI: favorevole
- CONSORZIO BONIFICA: non necessario

- VIGILI URBANI: non necessario
- PROCEDURA ESPROPRIATIVA: necessaria

Pertanto relativamente alla fattibilità tecnica, l'Ufficio ritiene che l'area **NON SIA DI IMMEDIATA ATTUAZIONE** in quanto necessita di esproprio.

Area n. 4 – Africa Via Bugneta

- GAIA: nulla osta con prescrizioni;
- ENEL: necessaria realizzazione di cabina elettrica
- TOSCANA ENERGIA GAS: favorevole con allacciamento diretto
- LAVORI PUBBLICI: favorevole
- CONSORZIO BONIFICA: non necessario
- VIGILI URBANI: non necessario
- PROCEDURA ESPROPRIATIVA: NON necessaria

Pertanto relativamente alla fattibilità tecnica, l'Ufficio ritiene che l'area sia **DI IMMEDIATA ATTUAZIONE**

Area n. 5 – Bartelletti

- GAIA: nulla osta con prescrizioni;
- ENEL: favorevole con allacciamento diretto
- TOSCANA ENERGIA GAS: favorevole con allacciamento diretto
- LAVORI PUBBLICI: favorevole
- CONSORZIO BONIFICA: non necessario
- VIGILI URBANI: non necessario
- PROCEDURA ESPROPRIATIVA: necessaria

Pertanto relativamente alla fattibilità tecnica, l'Ufficio ritiene che l'area **NON SIA DI IMMEDIATA ATTUAZIONE** in quanto necessita di esproprio.

Area n. 6 - Africa

- GAIA: nulla osta con prescrizioni;
- ENEL: necessaria realizzazione di cabina elettrica
- TOSCANA ENERGIA GAS: favorevole con allacciamento diretto
- LAVORI PUBBLICI: favorevole
- CONSORZIO BONIFICA: non necessario
- VIGILI URBANI: non necessario
- PROCEDURA ESPROPRIATIVA: NON necessaria

Pertanto relativamente alla fattibilità tecnica, l'Ufficio ritiene che l'area sia **DI IMMEDIATA ATTUAZIONE**

Area n. 7 – Crociale

- GAIA: nulla osta con prescrizioni;
- ENEL: necessaria realizzazione di cabina elettrica
- TOSCANA ENERGIA GAS: favorevole con allacciamento diretto
- LAVORI PUBBLICI: sfavorevole in quanto la viabilità dell'insediamento ha sbocco su strada ancora da realizzare e non facenti parte dell'intervento.

- CONSORZIO BONIFICA: non necessario
- VIGILI URBANI: non necessario
- PROCEDURA ESPROPRIATIVA: NON necessaria

Pertanto relativamente alla fattibilità tecnica, l'Ufficio ritiene che l'area **NON SIA DI IMMEDIATA ATTUAZIONE** in quanto la viabilità esistente non risulta adatta a sopportare i nuovi carichi insediativi; necessita di nuova previsione viaria (variante al PRGC).

Area n. 8 – Valdicastello

- GAIA: nulla osta con prescrizioni;
- ENEL: favorevole con allacciamento diretto
- TOSCANA ENERGIA GAS: favorevole con allacciamento diretto
- LAVORI PUBBLICI: favorevole
- CONSORZIO BONIFICA: non necessario
- VIGILI URBANI: non necessario
- VINCOLO ELETTRDOTTO: l'area ricade nella fascia di rispetto dell'elettrodotto La Spezia – Acciaiole n.314 per il quale è stata definita una DPA pari a ml. 57,00 per lato.
- PROCEDURA ESPROPRIATIVA: necessaria

Pertanto relativamente alla fattibilità tecnica, l'Ufficio ritiene che l'area **NON SIA DI IMMEDIATA ATTUAZIONE** in quanto necessita di esproprio e ricade nella fascia di rispetto dell'elettrodotto, ciò comporta approfondimenti.

Area n. 9 – Capezzano

- GAIA: nulla osta con prescrizioni;
- ENEL: favorevole con allacciamento diretto
- TOSCANA ENERGIA GAS: favorevole con allacciamento diretto
- LAVORI PUBBLICI: favorevole
- CONSORZIO BONIFICA: non necessario
- VIGILI URBANI: non necessario
- PROCEDURA ESPROPRIATIVA: necessaria

Pertanto relativamente alla fattibilità tecnica, l'Ufficio ritiene che l'area **NON SIA DI IMMEDIATA ATTUAZIONE** in quanto necessita di esproprio.

Area n. 10 – Capriglia

- GAIA: nulla osta con prescrizioni;
- ENEL: necessaria realizzazione di cabina elettrica
- TOSCANA ENERGIA GAS: favorevole con allacciamento diretto
- LAVORI PUBBLICI: favorevole
- CONSORZIO BONIFICA: non necessario
- VIGILI URBANI: non necessario
- PROCEDURA ESPROPRIATIVA: NON necessaria

L'Ufficio ritiene pertanto che sia **DI IMMEDIATA ATTUAZIONE**. Tuttavia, con Atto di indirizzo approvato con Delibera di G.C. n. 192/2010 l'Amministrazione comunale ha manifestato la volontà di NON PROCEDERE con tale previsione.

Considerato che per quanto riguarda l'area 1 "Marina", non potendo i soggetti aventi i requisiti richiesti dalla normativa sopra richiamata far valere la proprietà sull'intero comparto edificatorio se pur possedendo il 75% degli appezzamenti nello stesso ricompresi, si rende necessario procedere all'espropriazione della quota residua, così come confermato anche dal parere trasmesso dall'Ufficio Legale n. 4433/2010, al fine di garantire la completa realizzazione degli interventi e pertanto tale area è stata ritenuta non rispondente ai criteri indicati dall'Amministrazione Comunale negli atti deliberativi sopra richiamati.

Per quanto sopra esposto in conformità al PRG vigente, al Piano Strutturale vigente e al Peep vigente (approvato in variante al PRGC con delibera del C.C. n°105 del 20.12.2005), l'Amministrazione comunale di Pietrasanta si dota di un primo "Programma di attuazione" come previsto dall'art.5 della Normativa Tecnica di attuazione del PEEP, al fine di attuarne le previsioni, con riferimento alle seguenti aree di intervento:

Area 4 "Africa via Bugneta" (UTOE 7, Quartiere Periurbani)

Area 6 "Africa via Bernini" (UTOE 7 Quartieri Periurbani).

Pertanto considerato quanto nelle premesse come criteri di valutazione delle osservazioni presentate sulla base dei sopraelencati Avvisi di Avvio del procedimento espropriativo, si riporta la proposta dell'Ufficio in merito alle osservazioni pervenute suddivisa in:

- proposta di accoglimento;
- proposta di non accoglimento;
- proposta di parziale accoglimento, qualora l'osservazione sia articolata in più richieste che non consentono una controdeduzione univoca;
- ritenuta non pertinente

OSSERVAZIONE N. 1 Area n. 1 – Marina

presentata in data 02.03.2010 prot. 10227 da Hay Building Limited e Tognini Antonio e Tognini Francesca.

Sintesi dell'osservazione: *chiedono di esercitare la prelazione per l'assegnazione dell'area richiamando il Regolamento di cui alla DCC n.32/2003 art. 4.*

L'ufficio propone:

a. per l' Hay Building Limited l'ACCOGLIMENTO, in quanto ai sensi della normativa vigente in materia e al Regolamento di cui alla Delibera di C.C. n. 32/2003, possiede i requisiti necessari per l'assegnazione diretta dell'area:

- trattasi di impresa di costruzioni (come da certificato dell'Agenzia delle Entrate in atti)
- risulta proprietario di almeno il 75% degli appezzamenti di terreno ricompresi nel piano da atti di trasferimento (atto rep. 5841/2773 del 17 settembre 2002 Notaio Fenoaltea Paolo di Roma trascritto a Pisa l'11 ottobre 2001 n. 19759/13423 per terreno distinto al CT al Fg. 30 mapp. 1591, 1595, 1835, 1837) antecedenti alla data di adozione del peep, avvenuta il 26 gennaio 2005

b. per i Sigg.ri Tognini il NON ACCOGLIMENTO in quanto come richiesto dalla normativa vigente in materia e dal Regolamento di cui alla Delibera di C.C. n. 32/2003, trattasi di persone fisiche prive del requisito di essere impresa di costruzione o cooperativa che non hanno la proprietà di almeno il 75%, pur essendo l'atto di trasferimento della proprietà (atto di donazione stipulato il 24

gennaio 2005 registrato il 21 febbraio 2005 n. 188 e trascritto a Pisa il 22 febbraio 2005 n. 1972) antecedente l'adozione del peep avvenuta il 26 gennaio 2005.

Conclusione: *proposta di PARZIALMENTE ACCOGLIMENTO*

OSSERVAZIONE N.2 area 4 – Africa Via Bugneta e area 6 – Africa Via Bernini

presentata in data 02.03.2010 prot. 10228 da Consorzio Etruria scarl e Sagef Fe srl.

Sintesi dell'osservazione: *chiedono di esercitare la prelazione per l'assegnazione delle aree 4 e 6;*

L'ufficio propone: l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione in quanto in base alla normativa vigente in materia e al Regolamento di cui alla Delibera di C.C. n. 32/2003, possiedono i requisiti necessari per l'assegnazione diretta delle aree 4 e 6:

- sono cooperativa edilizia ed impresa di costruzioni
- sono divenute proprietarie pro indiviso di almeno il 75% di entrambe le aree con atti di trasferimento antecedenti alla data di adozione del peep (atto di compravendita Rogiti Notaio Umberto Guidugli del 9 febbraio 2004 rep 99864 racc. 9871 Registrato a Pietrasanta il 27 febbraio 2004 al n. 34 Trascritto a Pisa il 2 marzo 2004 reg. 2857 e compravendita del 20 febbraio 2004 rep. 1000017 racc. 9883 Registrato a Pietrasanta il 25 febbraio 2004 n. 165 e trascritto a Pisa il 1 marzo 2004 n. 2788)
- si precisa che parte dell'area 6 è di proprietà comunale Fg. 14 mapp. 1060 per mq 570 (già inserita nel piano alienazioni)

Conclusione: *proposta di ACCOGLIMENTO*

OSSERVAZIONE N. 3 Area n. 3 – Pollino

presentata in data 03.03.2010 prot. 10405 da Baldacci Valerio e Vincenzo.

Sintesi dell'osservazione: *chiedono di esercitare la prelazione per l'assegnazione dell'area richiamando l'osservazione già presentata in fase di adozione della variante.*

L'ufficio propone: il NON ACCOGLIMENTO dell'osservazione in quanto privi dei requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia e dal Regolamento di cui alla Delibera di C.C. n. 32/2003. Infatti, pur avendo la proprietà dell'intero appezzamento di terreno, trattasi di persone fisiche prive del requisito di essere impresa di costruzione o cooperativa pur essendo l'atto di trasferimento della proprietà (in parte con atto di successione del 4.10.2001 ed in parte con atto di compravendita registrato il 21.12.2001) antecedente l'adozione del peep avvenuta il 26 gennaio 2005.

Inoltre in merito all'osservazione all'adozione della Variante aree Peep richiamata nella presente osservazione, si rileva che la scrittura privata di contratto preliminare di vendita stipulata con l'Impresa Edile Bresciani in data 13.01.2005 e registrata il 29.04.2005 al n. 547 presso l'Agenzia delle Entrate di Pietrasanta è successiva alla data di adozione della variante (26.01.2005).

Conclusione: *proposta di NON ACCOGLIMENTO*

OSSERVAZIONE N. 4 Area n. 8 – Valdicastello

presentata in data 27.2.2010 prot. 9886 integrata con nota del 04.03.2010 prot. 10514 da Navari Elisa quale proprietaria.

Sintesi dell'osservazione:

a) poter costruire direttamente un edificio da utilizzare come abitazione propria

b) in alternativa a quanto sopra, chiede di rivalutare il prezzo di esproprio ad euro 150 pur rendendosi disponibile alla cessione bonaria

Nella nota integrativa del 04.03.2010 chiede:

1) rivalutare il prezzo di esproprio come indicato al punto b;

2) assegnare un alloggio alla propria sorella;

3) in alternativa di poter costruire direttamente insieme all'altro proprietario (Marcucci Lucia Sonia e Antonella).

L'ufficio propone:

- **punto a)** NON ACCOGLIMENTO in quanto in base alla normativa vigente in materia e al Regolamento di cui alla Delibera di C.C. n. 32/2003, trattasi di persone fisiche prive del requisito di essere impresa di costruzione o cooperativa che non hanno la proprietà di almeno il 75%, pur essendo l'atto di trasferimento della proprietà antecedente l'adozione del peep avvenuta il 26 gennaio 2005.

- **punto b)** NON PERTINENTE in quanto da valutare eventualmente in una successiva fase

- punto 1) NON PERTINENTE in quanto da valutare eventualmente in una successiva fase

- punto 2) NON ACCOGLIMENTO in quanto il diritto di preferenza spetta ai proprietari espropriati e la sorella non risulta proprietaria

- punto 3) NON ACCOGLIMENTO in quanto in base alla normativa vigente in materia e al Regolamento di cui alla Delibera di C.C. n. 32/2003, trattasi di persone fisiche prive del requisito di essere impresa di costruzione o cooperativa

Conclusione: *proposta di NON ACCOGLIMENTO*

OSSERVAZIONE N. 5 Area n. 8 – Valdicastello

presentata in data 04.03.2010 prot. 10515 da Marcucci Lucia Sonia e Antonella quali proprietarie.

Sintesi dell'osservazione: chiedono di

1) rivalutare il prezzo di esproprio;

2) assegnare un alloggio alla figlia;

3) in alternativa di poter costruire direttamente insieme all'altro proprietario (Navari Elisa).

L'ufficio propone:

- punto 1) : NON PERTINENTE in quanto da valutare eventualmente in una successiva fase.

- punto 2) NON ACCOGLIMENTO in quanto il diritto di preferenza spetta ai proprietari espropriati e la figlia non risulta proprietaria

- punto 3) NON ACCOGLIMENTO in quanto in base alla normativa vigente in materia e al Regolamento di cui alla Delibera di C.C. n. 32/2003, trattasi di persone fisiche prive del requisito di essere impresa di costruzione o cooperativa

Conclusione: *proposta di NON ACCOGLIMENTO*

OSSERVAZIONE N. 6 Area n. 5 – Bartelletti

presentata in data 04.03.2010 prot. 10516 da Bartelletti Elena.

Sintesi dell'osservazione: *precisa che le quote di proprietà riportate nel piano particellare catastale non sono esatte ed indica quelle a lei risultanti.*

L'ufficio propone: l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione. L'Ufficio ha già richiesto al proprietario di provvedere alla rettifica catastale.

Conclusione: *proposta di ACCOGLIMENTO*

OSSERVAZIONE N. 7 Area n. 5 – Bartelletti

presentata in data 06.03.2010 prot. 10890 da Barbetti Franco.

Sintesi dell'osservazione: *chiede di rivalutare il prezzo di esproprio;*

L'ufficio propone: osservazione NON PERTINENTE in quanto da valutare eventualmente in una successiva fase

Conclusione: *ritenuta NON PERTINENTE*

OSSERVAZIONE N. 8 Area n. 7 – Crociale

presentata in data 09.03.2010 prot. 11247 da Farina Fabio quale Amministratore Unico della Società Versiliana Edilizia Sociale srl.

Sintesi dell'osservazione: *chiede di esercitare la prelazione per l'assegnazione dell'area*

L'ufficio propone: l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione in quanto in base alla normativa vigente in materia e al Regolamento di cui alla Delibera di C.C. n. 32/2003, possiede i requisiti necessari per l'assegnazione diretta dell'area essendo impresa di costruzioni proprietaria dell'intero appezzamento di terreno ricompreso nel piano risultante da atti di trasferimento antecedenti alla data di adozione del peep (atto rogiti Notaio L. Cattaneo del 6 settembre 2003 rep. 6265).

Conclusione: *proposta di ACCOGLIMENTO*

OSSERVAZIONE N. 9 Area n. 9 – Capezzano

presentata in data 09.03.2010 prot. 11248 da Del Francia Elena, Bresciani Roberto, Bresciani Maria Stella e Bresciani Gianpietro.

Sintesi dell'osservazione:

1) chiedono una proroga di 4 mesi al programma d'attuazione per analizzare le condizioni economiche di esproprio e di realizzazione degli edifici poiché ritengono l'indennità di esproprio sottostimata. Richiedono 200 euro;

2) chiedono l'inserimento sulla planimetria del lotto di espropriazione, mapp. 642 Fg 9, di un ingresso carrabile privato in modo da consentire l'accesso, dalla strada comunale Rebuto, dei proprietari alla proprietà soprastante residua all'esproprio.

L'ufficio propone:

punto 1) NON PERTINENTE in quanto già trascorsi di fatto i 4 mesi richiesti. Trattasi comunque di richieste da valutare in una eventuale fase successiva.

punto 2) NON PERTINENTE da valutarsi eventualmente in sede di redazione del Piodc. Si rileva comunque che non si tratta di fondo intercluso.

Conclusione: *ritenuta NON PERTINENTE*

OSSERVAZIONE N. 10 Area n. 9 – Capezzano

presentata in data 12.03.2010 prot. 11737 da Quadrelli Stefano e Gloria

Sintesi dell'osservazione: chiedono una proroga di 4 mesi al programma d'attuazione per analizzare le condizioni economiche di esproprio e di realizzazione degli edifici nonché rivalutare l'indennità di esproprio. Richiedono euro 200;

L'ufficio propone: NON PERTINENTE in quanto già trascorsi di fatto i 4 mesi richiesti. Trattasi comunque di richieste da valutare in una eventuale fase successiva.

Conclusione: *ritenuta NON PERTINENTE*

OSSERVAZIONE N. 11 Area n. 2 – Via Tonfano

presentata in data 15.03.2010 prot. 12035 da Ponticelli Maddalena in qualità di legale rappresentante della Società Petergì di Ponticelli Maddalena &c. srl

Sintesi dell'osservazione: chiedono di esercitare la prelazione per l'assegnazione dell'area.

L'ufficio propone: l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione in quanto in base alla normativa vigente in materia e al Regolamento di cui alla Delibera di C.C. n. 32/2003, possiede i requisiti necessari per l'assegnazione diretta dell'area essendo impresa di costruzione proprietaria dell'intero appezzamento di terreno ricompreso nel piano risultante da atti di trasferimento antecedenti alla data di adozione del peep (come da Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 in atti).

Conclusione: *proposta di ACCOGLIMENTO*

OSSERVAZIONE N. 12 Area n. 4 – Africa Via Bugneta

presentata in data 15.03.2010 prot. 12046 da Boldrini Elena

Sintesi dell'osservazione: chiede, opponendosi all'esproprio, lo stralcio dalla variante dell'area di sua proprietà, peraltro di minime dimensioni.

L'ufficio propone: l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione in quanto, verificate le cartografie catastali relative alla proprietà Boldrini pari a mq. 217 circa, risulta essere un area residuale ricadente all'interno della linea di demarcazione del perimetro del comparto oggetto di Piano Peep che può ritenersi esterna al piano stesso. Inoltre, ai sensi dell'art. 5 delle Norme tecniche di attuazione della Variante Peep approvata, in sede di Piodc sarebbe comunque possibile variare la perimetrazione dell'area per favorire la coincidenza lotto/proprietà.

Conclusione: *proposta di ACCOGLIMENTO*

OSSERVAZIONE N. 13 Area n. 5 – Bartelletti

presentata in data 17.03.2010 prot. 12354 dal Geom. Marco Luisi per conto della Sig.ra Bartelletti Anna Maria

Sintesi dell'osservazione: precisa che le quote di proprietà riportate nel piano particellare catastale e la superficie catastale non sono esatte ed indica quelle a lei risultanti.

L'ufficio propone: l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione. L'Ufficio ha già richiesto al proprietario di provvedere alla rettifica catastale.

Conclusione: proposta di ACCOGLIMENTO

OSSERVAZIONE N. 14 Area n. 10 – Capriglia

presentata in data 25.05.2010 prot. 21568 da Masini Luccetti Franchetta

Sintesi dell'osservazione: chiede di rimediare all'errore commesso nell'aver approvato una variante nell'area in questione che fu trasferita al Comune per destinarla a parcheggio, richiamando l'osservazione già presentata in fase di adozione della variante.

L'ufficio propone: NON PERTINENTE in quanto il Piano Peep è già stato approvato respingendo l'osservazione a suo tempo presentata e comunque con Atto di indirizzo approvato con Delibera di G.C. n. 192/2010 l'Amministrazione comunale ha manifestato la volontà di NON PROCEDERE con tale previsione.

Conclusione: ritenuta NON PERTINENTE

6 dicembre 2010

**Il Funzionario delegato
Arch. Eugenia Bonatti**