

ATTENZIONE!

Il Sindaco

DOMENICO PALMA

e gli assessori

GIOVANNI PANELLA

e **GINO CIOCCI**

- con la Delibera di Giunta n.6/2017 -
hanno deciso la svendita a privati di
10.839 mq di superficie
dell'area pubblica dell'ex ammasso

L'ASTA

con il prezzo base fissato a

899.203 euro

avrà luogo "il giorno **08.05.2017** alle ore
10.00, nella Residenza Comunale".

AFFARONE!

Nel Bando il Comune si impegna ad approvare la variazione urbanistica dall'attuale Verde pubblico, Parcheggi e Servizi generali a **Zona di completamento B**, che consente l'edificazione ad uso residenziale e commerciale con un altissimo indice di fabbricabilità:

2 metri cubi su metro quadro.

Il privato potrà così edificare fino a quasi

22mila metri cubi

sufficienti a realizzare circa

70 APPARTAMENTI

SVENDITE DI FINE MANDATO



La Giunta Palma ha deliberato la svendita ai privati dell'ex ammasso, l'unica area pubblica all'interno del paese: l'asta fissata per l'8 maggio. Sparisce così dal Piano regolatore oltre un ettaro destinato a verde pubblico, servizi generali e parcheggi e si consente, in un'area centrale, una speculazione privata con una colata di cemento fino a **22mila metri cubi**.
E' ALLARME - A rischio la realizzazione di opere pubbliche per i prossimi decenni. Appello a tutti i candidati sindaci e consiglieri: "Dichiaratevi da subito contrari alla vendita dell'ex ammasso e favorevoli alla sua destinazione pubblica". **Tre cittadini diffidano la Giunta e ricorrono al Tar: "Vendita dannosa per la collettività. La procedura è illegittima".**

(CONTINUA IN ULTIMA PAGINA)

I COSTI PER LA COLLETTIVITÀ E PER I SINGOLI

Danni per proprietari e artigiani

La trasformazione di un'area pubblica a edilizia intensiva privata diminuirà ai luchesi la qualità della vita. E non solo. Con la crisi edilizia in atto - **70 appartamenti** immessi sul mercato da un unico imprenditore - produrranno o no una svalutazione di altri alloggi e aree edificabili? Quale sarà la sorte dei **78 lotti** che il "Consorzio dei Pozzi" ha messo in vendita a 300 metri di distanza? Diminuiranno o no le ristrutturazioni, le costruzioni di case singole e le commesse per i luchesi che operano nell'edilizia?

SEGUE A PAGINA **2**

SERVIZI E VERDE PUBBLICO CANCELLATI DAL PRG Saltano gli standard urbanistici

Dei **10.839 metri quadri** per cui è stata disposta la vendita all'asta, attualmente il nostro Prg vincola circa **1.800 mq** a **Parcheggi pubblici**, **4.500 mq** sono destinati a **Verde pubblico** e infine altri **4.500 mq** sono riservati a **Servizi generali**.

In pratica, con la vendita dell'area dell'ex ammasso ai privati e con la conseguente variazione urbanistica a **zona B di completamento**, tutti i cittadini perdono quella quota di standard urbanistici che invece la legge garantisce loro con il Piano regolatore.

SEGUE A PAGINA **2 E 3**

A RISCHIO LE FUTURE OPERE PUBBLICHE

Scuole sicure: spariscono le aree

Adiacente a stadio, scuola materna e poliambulatorio, l'ex ammasso è un polo strategico per spazi e strutture pubbliche: la vendita di quest'area - l'unica comunale all'interno del centro abitato - mette a rischio lo sviluppo futuro del nostro paese. Con il terremoto di Amatrice, anche a Luco sono emersi i problemi di sicurezza sismica delle scuole: nell'ex ammasso potrebbero sorgere i nuovi plessi scolastici oppure, con pochissimo investimento, potrebbe intanto ospitare i **Moduli scolastici provvisori**.

SEGUE A PAGINA **3**

EX AMMASSO: LE PREVISIONI DEL P.R.G. E LA VARIAZIONE URBANISTICA A ZONA B DI COMPLETAMENTO

Stravolti gli standard urbanistici del Piano regolatore



La decisione messa nero su bianco dal sindaco e dai due assessori nella *Delibera di giunta n. 6 del 24 gennaio 2017* fa saltare tutti gli equilibri degli standard urbanistici previsti nel **Piano regolatore generale** di Luco. In pratica, con la vendita dell'area dell'ex ammasso ai privati e con la conseguente variazione urbanistica a **zona B di completamento**, tutti i cittadini perdono quella quota di standard urbanistici che la legge garantiva loro. Per quest'area centrale il nostro **Prg** oggi prevede una destinazione pubblica (VEDI PIANTA IN ALTO A SINISTRA): nel dettaglio, sui **10.839 metri quadri** per cui è stata disposta la vendita all'asta, sono attualmente previsti circa **1.800 mq di Parcheggi pubblici**, **4.500 mq** destinati a **Verde pubblico** e infine altri **4.500 mq** destinati a **Servizi generali**. Quest'area comunale è quindi **strategica per la realizzazione di spazi e opere pubbliche**.

La **Giunta Palma**, invece, la mette in vendita risparmiando solo l'area già occupata da **Scuola materna** e **Poliambulatorio** (VEDI PIANTA IN ALTO A DESTRA). Tutto il resto lo cede alla speculazione, consentendo l'edificazione di "fabbricati ad uso residenziale e commerciale": nel bando, infatti, si specifica che "si procederà a variante urbanistica per rendere le stesse zone di completamento B (I.F. 2 Mc/mq)". Le norme tecniche del nostro **Prg** riservano alle **Zone di completamento B** il più alto indice edificatorio e le prescrizioni più favorevoli, con l'aggiunta di una serie di altre vantaggiose deroghe (come lo scomputo del volume dei magazzini agricoli). Insomma un vero affare per il fortunato acquirente, che potrà così edificare quasi **22mila metri cubi**, sufficienti a realizzare fino a **70 appartamenti**, con una incidenza del costo del suolo di nemmeno **13mila euro** per alloggio.



I COSTI PER LA COLLETTIVITÀ E QUELLI PER I SINGOLI

I danni per proprietari, artigiani

Il sindaco Palma, in un colpo solo, riuscirà a scontentare tutti tranne, forse, il fortunato imprenditore che si aggiudicherà l'asta. La sostituzione degli standard urbanistici oggi previsti nel Prg con edilizia privata intensiva causa sicuramente a tutta la collettività enormi danni *immateriali*, come ad esempio la diminuzione della qualità della vita. "Ma questi - immaginiamo rispondano i fautori della vendita - sono argomenti da radical chic...". Ci sono, però, anche i danni materiali. Il primo - di per se già sufficiente a bocciare la vendita di quest'area - è un danno diretto proprio per il Comune: si tratta dei costi dell'esproprio delle altre aree necessarie a garantire gli stessi standard urbanistici che, per legge, sono previsti in ogni Prg. Anche qui, immaginiamo la risposta dei soliti: "Beh, sono soldi pubblici, mica miei". Passiamo allora alle tasche dei singoli. Ad esempio alla perdita di valore delle proprietà dei residenti nelle adiacenze dell'ex ammasso, che si ritroverebbero a ridosso di una zona ad alta densità edilizia invece che a una di spazi e servizi pubblici. La realizzazione di un blocco di 70 nuovi appartamenti costruiti da un unico proprietario, produce effetti sull'intera economia di un paese come Luco: certo è difficile calcolare l'impatto economico e sociale di un tale intervento ma, da chi amministra, ci si attende sempre una riflessione ponderata. A volte è sufficiente porsi delle semplici domande prima di fare certe scelte.



CON LA VENDITA DELL'EX AMMASSO SPARISCE L'UNICA RISERVA DI AREE COMUNALI AL CENTRO DEL PAESE:

A rischio le future opere pubbliche. E le Scuole sicure?

LA STORIA - L'area dell'ex ammasso fu prima vincolata dall'amministrazione **Venditti** a *Spazi pubblici e Servizi generali* e poi fu acquistata dall'amministrazione **Venti** all'asta fallimentare dell'ex *Consorzio agrario*. L'obiettivo [VEDI SCHEDA IN BASSO A DESTRA] è quello "di dotare il Comune di spazi pubblici in una zona nevralgica per lo sviluppo futuro del paese". L'amministrazione **Cherubini**, su quest'area, presentò anche un progetto per un **asilo nido** e ottenne un finanziamento di **320mila euro** dalla Regione ma, nel 2012, l'amministrazione **Palma** vi rinuncia. Nel 2017 la **Giunta Palma** dà il colpo di grazia all'ex ammasso: impegna il Comune

a variare la destinazione urbanistica a zona di edilizia residenziale intensiva e, soprattutto, **indice l'asta per venderla ai privati**. Sparisce l'unica area comunale all'interno del paese, ponendo così una ipoteca sul futuro di Luco e sulla possibilità di realizzare qualsiasi altra opera pubblica. Amen.

SCUOLE SICURE - Dopo il terremoto di Amatrice in tutto il centro Italia ferve il dibattito sul problema della sicurezza delle scuole. Il nostro Comune non ha brillato in trasparenza sulla reale situazione dei nostri edifici e non risulta che abbia intrapreso una qualsiasi azione per l'adeguamento sismico o per la costruzione di nuove scuole. Non solo: con la vendita delle uniche

aree comunali il problema diventa serio.

Pescina, in attesa dei finanziamenti per nuove scuole, ha risolto con i *Moduli scolastici provvisori*. A Paganica sono in vendita strutture mobili usate. A quale costo? Tra acquisto, trasporto, montaggio, modifiche e messa in opera chiavi in mano **150 euro** a metro quadro, stando larghi (in tutti i sensi). Con una spesa equivalente a quella di una macchina di lusso o di un concerto da *Feste patronali*, si possono sistemare decine e decine di studenti in luoghi sicuri.

A Luco nulla di questo è stato fatto e con la vendita dell'ex ammasso non sarà più possibile, per assenza di aree pubbliche.

ni e professionisti

Ad esempio: *in piena crisi edilizia, 70 appartamenti immessi in blocco sul mercato produrranno o no una svalutazione degli altri alloggi e delle altre aree già edificabili?* Oppure, per fare un esempio concreto: *quale sarà la sorte dei 78 lotti che il "Consorzio Urbanistico dei Pozzi" ha messo in vendita a 400 metri di distanza?* Ma allarghiamo lo sguardo. Con la vendita dell'ex ammasso la Giunta Palma ha spianato la strada a un massiccio intervento edilizio ad opera di un solo privato, che si calerà in paese con tutto il suo apparato. Uno scenario, questo, che dovrebbe far riflettere imprese edili, progettisti e artigiani luchesi e che finisce per far aumentare le domande: *pensano di essere coinvolti loro nella realizzazione?* E poi ancora: *ristrutturazioni e costruzioni di case singole continueranno come prima?* E infine: *le commesse tradizionali per i luchesi che operano nel settore edilizio aumenteranno oppure no con 70 nuovi appartamenti sulla piazza?*

LA MEMORIA NEL CASSETTO: CHI COMPRA E CHI VENDE



AREA E CAPANNONI EX AMMASSO - L'Amministrazione comunale si è sforzata di pensare con lungimiranza anche alla Luco del futuro: per questo motivo **è stata acquistata** la vasta area dell'ex ammasso, estesa circa 13mila mq. L'obiettivo è quello di dotare il Comune di spazi pubblici in una zona nevralgica per lo sviluppo futuro del paese, vincolata a servizi generali e verde attrezzato. L'idea è quella di creare - adiacente allo stadio, alla scuola materna e al poliambulatorio - un secondo polo di spazi e strutture pubbliche al servizio soprattutto di giovani ed anziani.

[TRATTO DAL "RENDICONTO AMMINISTRATIVO 2002-2007"]



Area ex ammasso, cittadini ricorrono al Tar: "Vendita dannosa per la collettività. La procedura è illegittima"

Quella della vendita dell'area comunale dell'ex ammasso è una brutta storia che non avremmo mai voluto dover scrivere. Che era stata indetta l'asta lo abbiamo appreso per caso, consultando l'Albo pretorio online del Comune. Visti i pericoli e verificate tutte le illegittimità, in via bonaria e senza clamore il **6 marzo** ci siamo decisi a depositare al protocollo una "Diffida al ritiro in autotutela di atti illegittimi e dannosi per la comunità" indirizzata al Sindaco [A FONDO PAGINA IL TESTO INTEGRALE].

La risposta del Comune arriva, tramite raccomandata, solo il **13 aprile**. Sindaco e Capo ufficio tecnico ci scrivono che "Il bando proposto ricalca quello già precedentemente approvato con determina UTC n. 174 del 27.10.2017" ma non danno alcuna risposta a quanto richiesto nella diffida, tranne ammettere che si tratta di "vendita e non acquisto". In ogni caso il **10 aprile** - termine ultimo di scadenza e in assenza di risposte - eravamo stati costretti a presentare il **ricorso al Tar Abruzzo** e a chiedere "l'annullamento dei provvedimenti impugnati" e - visto che l'asta è fissata per l'8 maggio - si richiede anche un "provvedimento cautelare di sospensione dell'efficacia degli stessi".

Il ricorso al Tar - tra l'altro molto oneroso e che volentieri ci saremmo risparmiati - è l'unico strumento che la Giunta comunale ci ha lasciato per impedire una vendita che è oggettivamente dannosa per tutta la collettività luchese.

Ma questi amministratori sono avezzi a vendere con facilità i beni comunali, come già successo con la *Fucino gas*.

A questo punto - viste tutte le illegittimità procedurali e il ricorso pendente - ci auguriamo che l'asta dell'8 maggio vada deserta e che comunque, alla fine, il Tar annulli tutti i provvedimenti adottati dalla Giunta, in quanto abnormi e illegittimi.

Nell'attesa, rivolgiamo un appello a tutti i candidati alle prossime elezioni affinché si dichiarino - da subito e pubblicamente - contro la vendita ai privati di quest'area comunale fondamentale per lo sviluppo futuro di Luco.

I ricorrenti



DUE STRALCI DEL RICORSO AL TAR ABRUZZO

Risulta pertanto evidente che una volta terminata la procedura non sarà possibile stipulare il contratto di alienazione/vendita dei beni immobili dismessi, perché la vendita risulta in contrasto con la destinazione urbanistica dell'area: infatti l'acquirente non può comprare a fini edificatori un'area destinata a servizi e verde, e che potrebbe restare tale, qualora il Consiglio comunale ovvero la Regione decidano di non effettuare la modifica urbanistica che ha in mente la Giunta.

Né si può pensare che la Giunta possa vincolare il Consiglio comunale e tantomeno la Regione ad approvare obbligatoriamente tale variante urbanistica.

Vi è quindi anche la concreta possibilità che il privato aggiudicatario agisca in via risarcitoria nei confronti del Comune per non aver potuto realizzare il lucroso intervento edificatorio progettato.

Al Sindaco del Comune di Luco dei Marsi

Oggetto: Diffida al ritiro in autotutela di atti illegittimi e dannosi per la comunità

I sottoscritti cittadini luchesi chiedono all'Amministrazione comunale di Luco dei Marsi l'immediato **ritiro in autotutela** degli atti riguardanti il programma integrato di intervento (art. 30-bis L.R. n. 18/83) sull'area 'Ex Consorzio Agrario', in quanto illegittimi. Basti considerare i seguenti profili (che sono solo alcuni tra i molteplici che a nostro modesto avviso è possibile riscontrare e censurare):

- a)** tutti gli atti fanno confusione tra i concetti di *Recupero e riconversione del patrimonio edilizio esistente* e il concetto di *Abbattimento* dello stesso;
- b)** gli atti nulla chiariscono in ordine all'impatto della procedura di variazione urbanistica di detta area sugli standard previsti dal vigente PRG;
- c)** l'Amministrazione non può vincolare il Consiglio comunale ad adottare una ipotetica *Variante urbanistica*. E come si può bandire una gara presupponendo che tale *Variante* sarà certamente approvata dalla Regione?

IL TESTO DELLA DIFFIDA AL SINDACO (8 marzo 2017)

d) vi è palese difformità tra lo *Schema di bando* approvato con la Determinazione 30 del 14 febbraio 2017 e il *Bando* pubblicato il 28 febbraio 2017, prot. 1845 (che doveva invece ricalcare fedelmente lo *Schema di bando*);

e) la *Deliberazione di Giunta Comunale n. 6/2017* prevede un'illegittima commistione tra i *Criteri di selezione delle offerte* e i *Requisiti di partecipazione*, ciò in contrasto con quanto reiteratamente ribadito dall'AVCP e dall'ANAC;

f) lo *Schema di bando* approvato con Determinazione 30 del 14 febbraio 2017 omette di indicare i *Criteri di selezione dell'offerta* e pare omettere di indicare l'importo a *Base d'asta*;

g) sempre la *Determinazione 30 del 14 febbraio 2017* prevede "Offerte esclusivamente a rialzo" e richiama l'art. 59 del D.lgs. n. 50/2016: ma tale norma vieta invece le offerte al rialzo.

Tutto ciò premesso, i sottonotati cittadini di Luco dei Marsi, preoccupati del destino dell'unica area strategica pubblica ricadente all'interno del centro abitato di Luco dei Marsi

CHIEDONO DI ANNULLARE:

1 - la *Deliberazione di Giunta comunale n. 6 dell'11 gennaio 2017*, avente ad oggetto "Programma integrato di intervento (art. 30-bis L.R. n. 18/83) – Atto di indirizzo";

2 - la *Determinazione n. 30 del 14 febbraio 2017*, avente ad oggetto "Individuazione del soggetto proponente del programma integrato di intervento (art. 30-bis L.R. n. 18/83) del Comune di Luco dei Marsi sull'area 'ex Consorzio Agrario'. Determinazione a contrattare ex articolo 192 D.Lgs.vo n. 267 del 2000 – art. 32 D.Lgs.vo 18 aprile 2016, n. 50 – Approvazione schema lettera di bando; Indizione di gara mediante procedura aperta";

3 - il *Bando di gara per procedura aperta prot. 1845 del 28.02.2017*.

Distinti saluti

F.TO: ANGELO VENTI, ANTONIO AMADORO, GIOVANNI PARIS, VENANZIO VENDITTI