

OGGETTO: ESAME E SUCCESSIVE DETERMINAZIONI RELATIVE AL PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO LE TORRI BIS

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il Piano regolatore particolareggiato comunale (P.R.P.C.) di iniziativa privata denominato “LE TORRI”, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 26/05/1997 n. 36;

CONSIDERATO che con la suddetta deliberazione n. 36 è stata approvata anche la bozza della convenzione;

VISTA la convenzione per l’attuazione del P.R.P.C. “LE TORRI” di cui sopra, repertorio n. 11834 raccolta n. 2966 del 19/11/1998, dott. Vincenzo Cirola notaio in San Giorgio di Nogaro;

VISTO il progetto del Piano attuativo comunale (P.A.C.) di iniziativa privata denominato “LE TORRI BIS”, annotato al prot. gen. n. 24418 del 23/09/2015, a firma dell’arch. Giuseppe GARBIN, con studio in Via Mons. Faidutti n. 4 a Cervignano del Friuli (UD), presentato da:

- G.E.M.M.E. di Basilio Garofalo & C. S.a.s.;
- Gregoratto Ezzelino Costruzioni S.r.l.;
- Immobiliare Nordest S.p.a.;
- Fimm S.r.l.;
- Collaut Stefano;
- Peressin Livio;
- Graziutti Patrizia;
- Turozzi Paolo;
- Autoimport di Perusin R. & C. S.n.c.;
- Credito Cooperativo Friuli Soc.Coop;

nella loro qualità di proponenti e proprietari delle aree comprese nell’ambito HC di Via Monfalcone, unitamente allo schema di convenzione (Allegato F) di cui all’articolo 9, 2° comma, del D.P.Reg. 20/03/2008 n. 086/Pres. e all’articolo 4, 2° comma, della L.R. 21.10.2008 n. 12;

VISTO che l’ambito oggetto d’intervento, ubicato in Via Monfalcone – Via della Ferrovia Vecchia – Via Grado, riguarda una zona classificata dal Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) come zona commerciale HC soggetta a piano attuativo;

PRESO ATTO che il progetto di P.A.C. riguarda il medesimo ambito del P.R.P.C. sopra richiamato, ed è composto dai seguenti elaborati:

- Allegato A – Documentazione comprovante la proprietà;

- Allegato B – Norme tecniche di attuazione;
- Allegato C – Relazione tecnica;
- Allegato D – Estratto Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente;
- Allegato E – Asseverazioni;
- Allegato F – Bozza di convenzione urbanistica;
- Tavola 1 – Estratto del foglio di mappa, planimetria su base catastale, estratto del P.R.G.C.;
- Tavola 2 – Zonizzazione;
- Tavola 3 – Reti Infrastrutturali - Schema;
- Tavola 4 – Verifica superfici di vendita rispetto alle aree di parcheggio;
- Tavola 5 – Profili regolatori;
- Tavola 6 – Eventuale nuova viabilità;
- Calcolo del valore degli immobili di proprietà degli aderenti al PAC;
- Computo metrico;
- CD con i files della documentazione cartacea grafica ed analitica allegata;

DATO ATTO che il progetto sopra indicato è firmato dai proprietari che rappresentano, in base all'imponibile catastale, i 2/3 del valore delle aree comprese nell'ambito del Piano attuativo;

VERIFICATA la completezza dei contenuti progettuali stante il disposto degli artt. 7 e 9 del D.P. Reg. 20 marzo 2008 n. 086/Pres. e dell'art. 4 della L.R. 21 ottobre 2008 n. 12;

VISTI gli elaborati integrativi - sostitutivi presentati da proponente e progettista ed annotati ai seguenti numeri del protocollo generale del Comune: prot. n. 557 del 11/01/2016 e prot. n. 2227 del 25/01/2016;

PRESO ATTO della relazione redatta dal Responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata ed Ambiente;

VISTO l'art. 25 della L.R. 23/02/2007 n. 5 e s.m.i. il quale conferisce alla Giunta Comunale, in seduta pubblica, la competenza di adottare e approvare i Piani Attuativi Comunali e le loro varianti, secondo le modalità previste nel regolamento comunale;

ACCERTATO che la Giunta Comunale in seduta pubblica era stata convocata per il giorno 24/02/2016 e che a seguito di richiesta di n. 6 Consiglieri Comunali, come previsto dall'art. 5 del regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale in seduta pubblica approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 27/06/2008 e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 del 19/12/2008, l'argomento è stato rimesso al Consiglio Comunale, come risulta dal verbale di deliberazione della Giunta Comunale, Registro delibere di Giunta Comunale n. 37 del 24/02/2016;

RICHIAMATO quanto sinteticamente esposto nella relazione redatta dal Responsabile del Servizio Urbanistica Edilizia Privata ed Ambiente evidenziante quale sia il contenuto della documentazione acquisita al prot. n. 24418 dd. 23.9.2015 onde consentire una migliore comprensione dei motivi che ostano all'accoglimento di quanto sottoposto all'approvazione del Comune sub specie di Piano Attuativo Comunale "LE TORRI/bis" in pretesa armonia con quanto previsto dall'art. 4 della L.R. 21.10.2008 n. 12.

Deve escludersi che la proposta di pianificazione attuativa in questione sia riconducibile alla fattispecie ivi disciplinata, trattandosi infatti di norma che consente di presentare proposte di piano particolareggiato ai proprietari di almeno i due terzi del valore di aree incluse entro un ambito **da attuarsi** mediante PRPC per assicurare sia quell'armonico e unitario sviluppo dell'ambito secondo le modalità previste dal PRGC sia la realizzazione di tutte quelle opere di urbanizzazione di cui l'ambito risulti sprovvisto.

Il tenore letterale della norma ("...ambito da attuarsi...") non lascia spazio a interpretazioni e delimita inequivocabilmente la portata della stessa a quegli interventi che appunto devono essere ancora attuati secondo le disposizioni dello strumento urbanistico generale.

Ne consegue che una volta che quel PRPC - come nel caso in esame - non solo è stato adottato e approvato con le modalità previste dalla norma sopracitata ma lo stesso sia stato anche realizzato vuoi per gli aspetti edilizi di interesse dei singoli proponenti, vuoi anche per quelli di interesse pubblico (opere di urbanizzazione tutte realizzate e in attesa di trasferimento in proprietà al Comune), il potere pianificatorio e l'interesse pubblico sotteso devono ritenersi consumati in capo al Comune e per contro devono ritenersi consolidate e intangibili le posizioni sorte in capo ai singoli soggetti realizzanti in virtù dei permessi di costruire rilasciati.

Nel caso in esame quindi tutti gli interventi edilizi di cui al PRPC approvato con deliberazione 36 dd. 26.6.1997 sono stati realizzati da oltre 10 anni e lo stesso dicasi per le opere di urbanizzazione di cui alla convenzione dd. 19.11.1998, essendo stata peraltro esaurita, mediante ripartizione tra tutti i soggetti attuatori secondo le modalità previste dalla convenzione, la complessiva superficie di vendita di 8.000 mq riservata a quell'ambito mediante il rilascio delle concessioni edilizie ai soggetti privati che quella convenzione hanno stipulato.

Da quanto è dato di evincere dalla documentazione presentata al Comune emerge unicamente la volontà di introdurre una disciplina nelle norme di attuazione proposte che consenta - al di fuori dei poteri pianificatori del Comune stesso - un diverso assetto nella ripartizione della superficie di vendita predetta come da tabella riassuntiva allegata risolvendosi a beneficio dei lotti dei soggetti proponenti e a detrimento dei diritti consolidatisi in virtù della concessione edilizia a suo tempo rilasciata in capo al soggetto estraneo, sicché ne consegue l'irricevibilità della richiesta formulata.

Appare invero evidente che non residua quindi in capo al Comune alcun potere pianificatorio con riferimento ad un ambito già interamente realizzato, né è individuabile alcun pubblico interesse ulteriore rispetto a quello già soddisfatto con il PRPC di cui alla deliberazione 36 dd. 26.6.1997 tale da giustificare una sua ingerenza rispetto ad una situazione ormai cristallizzata in capo a tutti i soggetti di cui alla convenzione dd. 19.11.1998 quanto a superfici di vendita nella titolarità degli stessi.

Nessun utile elemento per andare di diverso avviso nel caso specifico rispetto a quanto sopra esposto è ricavabile dalle generiche indicazioni fornite dalla competente direzione regionale con le note dd. 25.11.2015 e 18.3.2016.

Prima di adottare ogni determinazione definitiva si rende pertanto necessario invitare i soggetti proponenti a presentare eventuali osservazioni entro 10 giorni dal ricevimento del presente preavviso di rigetto.

VISTA la L.R. 23 febbraio 2007 n. 5 e sue modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i.;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

ACQUISITI i pareri di cui alla suddetta normativa, come risulta dall'allegato al presente atto;

CON VOTI UNANIMI E FAVOREVOLI resi alzata di mano;

D E L I B E R A

DI PROCEDERE con l'invio agli interessati della comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza ai sensi dell'articolo 10 bis della L. 07.08.1990, n. 241.

RAVVISATA L'URGENZA, CON SUCCESSIVA VOTAZIONE UNANIME E FAVOREVOLE
resa per alzata di mano;

d e l i b e r a

Di dichiarare il presente provvedimento **IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE** ai sensi del comma 19 dell'articolo 1 della L.R. 11.12.2003 N. 21.