DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 281 DELL'11.12.2017

"VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO n°1,
AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA LUR 18/83 e s.m.i.,
RELATIVAMENTE AL COMPARTO VI - COMPARTO UNITARIO E SUB COMPARTO B1 - ADOZIONE."
OSSERVAZIONI - ISTANZA DI ANNULLAMENTO IN AUTOTUTELA

PREMESSO CHE

Con delibera di giunta n. 281 dell'11 dicembre 2017, l'Amministrazione Comunale decideva:

2. ***di prendere atto*** *del D.L. n.70/11, convertito in Legge n. 106/2011 che sancisce la competenza della Giunta Comunale per l'approvazione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente nonché della procedura dell'art. 20 della LUR 18/83 e dall'art. 8 ter della L.R. 15 ottobre 2012, n. 49;*
3. ***di prendere atto*** *della conclusione dell'iter amministrativo di "verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/'06", relativo ad una proposta di PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO di iniziativa privata all'interno del PP1 comparto VI e Comparto Unitario che, a seguito dell'acquisizione dei pareri delle Autorità con Competenza Ambientale, ha confermato la "non assoggettabilità del progetto al procedimento di VAS", ritenendo lo stesso compatibile con la presente Variante al PP1 in quanto, alla luce delle "minori modifiche" ed effetti ambientali significativi della stessa, non emergono elementi critici ne condizioni tali da rendere necessario assoggettare l'intervento a nuova procedura di assoggettabilità;*
4. ***di adottare*** *la variante parziale al P.P. N° 1 del P.R.G., approvato con delibera di C.C. 48/'96, modificato con delibera di C.C. 59/'98, ai sensi dell'art. 20 della LUR 18/83 s.m.i. da approvarsi ai sensi dell'art. 43 della L.R. 03/03/1999 n. 11 modificata dall'art. 1 della L.R. 14.03.2000 n. 26;*
5. ***di approvare*** *i nuovi elaborati grafici consistenti in:*
   Tav. 1: Aree oggetto di intervento, zonizzazione, verifica standard;
   Tav. 2: Suddivisione in lotti, variazione dei volumi;
   Tav. 3: Circolazione veicolare, ZTL;
6. ***di riallineare*** *la situazione di fatto, con il contenuto dell'atto di C.C. n° 38 dell'08.04.2004 ad oggetto: "Acquisizione del diritto di proprietà delle aree della Ditta D'Andrea & Di Luozzo danti causa. Assegnazione di un lotto di terreno alla Ditta D'Andrea & D'Andrea per cessioni aree del Palacongressi" che prevedeva la cessione bonaria delle quote in proprietà di un'area nel comparto B/1 (palazzo dei congressi) da destinare a parcheggi, identificata catastalmente in Fg. n. 1 partt. 482 e 484, da compensare con due nuovi lotti all'interno del PP1 che, rispetto a quanto previsto nella suddetta delibera, verranno modificati nel rinnovo del Protocollo d'Intesa, rispetto agli indirizzi riportati nell'atto consigliare suddetto, con i seguenti nuovi contenuti:*
   - eliminare il lotto edificabile di mq. 1.100 assegnato alla Ditta D'Andrea & D'Andrea su via A. Moro, all'interno del comparto VI (fronte palazzina ex IACP), catastalmente individuato al Fg. 1 parte della part. 415, destinando la medesima area a "Verde Pubblico";
   - ridimensionare, così come riportato nelle tavole grafiche allegate, il lotto denominato RP7 assegnato alla Ditta D'Andrea & D'Andrea in prossimità del tratto finale di Corso Strasburgo, catastalmente individuato al Fg. 1 parte delle partt. 747, 745 e 750, in considerazione delle quote di via Goldoni rispetto al lotto e di quelle dei fabbricati esistenti;
7. ***di individuare*** *un'area pari a circa mq. 4.205 da destinare a lotto con indice territoriale pari a 0,00 (RP7), su cui poter realizzare le volumetrie del Comparto Unitario comprensive di quelle trasferite dal Comparto VI Lotto TRP 22/a, destinando tutta l'area residuale a verde pubblico attrezzato ad esclusione dell'area per la realizzazione dell'edificio scolastico;*
8. ***di dare concreta attuazione*** *alle delibere di Giunta Comunale n. 314 del 30.10.2008 e n. 372 del 29.11.2010 relative alla predisposizione delle variante al PP1 al fine di trasferire il volume dal comparto VI - lotto TRP 22/a - al comparto unico, precisando che detto volume attiene alla sola volumetria residenziale prevista dal P.P.1 approvato con delibera di C.C. n° 48 del 24.04.1996 e non quello scaturente dall'art. 26 delle NTA del PRG;*
9. ***di ridurre*** *la capacità insediativa del lotto TRP (lotto denominato "del curvone") con conseguente trasferimento del volume all'interno del comparto unitario ed aumento dell'area a cessione per realizzarvi spazi pubblici;*

10. ***di stabilire*** *che la volumetria stralciata dal "curvone" venga trasferita all'interno del Comparto Unitario, con l'ampliamento dei lotti RP3, RP4 secondo la tavola di zonizzazione allegata al presente deliberato;*
11. ***di stabilire*** *che la volumetria complessiva che l'Amministrazione Comunale intende trasferire, al fine di ridurre la capacità insediativa del lotto TRP (lotto denominato "del curvone"), dal comparto VI al comparto unico, è pari a un totale di circa mc. 12.000 incrementando, su tale lotto, l'area di cessione per la realizzazione di spazi pubblici;*
12. ***di modificare*** *la destinazione d'uso dell'area dove andranno insediati gli spazi pubblici (zona Curvone) riconoscendo lo spostamento dei volumi, destinando la restante area a verde e piazza;*
13. ***di dare mandato*** *al dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale di sottoporre agli operatori economici privati la sottoscrizione di nuovo "Patto D'Intesa", al fine di assegnare, nell'ambito della realizzazione delle opere di urbanizzazione, la priorità al completamento della rete viaria denominata "Corso Strasburgo", infrastruttura propedeutica alla trasformazione in ZTL del tratto viario tra C.so Strasburgo e Via D'Andrea (Curvone), alla riqualificazione dell'intera Via Verga nonché alla realizzazione dell'isola ecologica all'interno del Comparto Unitario nell'ambito dell'attivazione del servizio di raccolta "porta a porta";*
14. ***di riordinare*** *e definire gli atti amministrativi assunti in precedenza raccogliendo tutto in un unico atto attraverso un'attività di drafting normativo e grafico per rendere omogenee le previsioni e le cartografie a seguito della proposta e della successiva approvazione;*
15. ***di dichiarare*** *la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del T.U.E.L.;*
16. ***di dare atto*** *che le tavole di cui al punto 5 (Tavole da 1 - 3) firmate in originale dal Segretario Generale non vengono allegate al presente atto ma formano parte integrante del medesimo e restano depositate presso l'Ufficio Urbanistica;*

Con delibera di consiglio comunale n. 20 del 2001, la zona che ci occupa veniva classificata "B7" del P.R.G..

RILEVATO CHE

La variazione apportata con la delibera in parola si appalesa illegittima per i motivi appresso meglio e gradatamente esposti:

A. Sul conflitto di interesse del membro di giunta, dott.ssa Debora Comardi.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 78 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, gli amministratori locali "*devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado*".

L'obbligo di allontanamento dalla seduta, in quanto dettato al fine di garantire la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, sorge per il solo fatto che l'amministratore rivesta una **posizione suscettibile di determinare, anche in astratto, un conflitto di interessi**, a nulla rilevando che lo specifico fine privato sia stato o meno realizzato e che si sia prodotto o meno un concreto pregiudizio per la Pubblica Amministrazione.

E' noto come sul consigliere in conflitto di interessi gravi, oltre all'obbligo di astenersi dal votare, anche quello di allontanarsi dall'aula poiché la sola presenza dello stesso può potenzialmente influire sulla libera manifestazione di volontà degli altri membri.

Eppure, in occasione del voto l'assessore Comardi è risultata quinto componente indispensabile per l'approvazione nonostante abbia notori rapporti di parentela previsti nel menzionato articolo, con soggetto impegnato quale direttore dei lavori - al momento della delibera - con la società edile beneficiaria del provvedimento che ci occupa.

B. Sulla violazione dell'art. 35 della legge regionale n. 18 del 1983.

Nel caso di specie, alle dimensioni e alla natura della variante sarebbe dovuto conseguire il rispetto della disposizione di cui all'art. 35 della legge regionale n. 18/83 a tenore della quale "*Prima dell'adozione del PRG e del PRE, o contestualmente ad essa, il Consiglio Comunale* - in questo caso la giunta - *accerta la consistenza delle proprietà immobiliari situate nel territorio comunale, appartenenti ai singoli Consiglieri Comunali (nel caso che ci occupa, membri di giunta), al loro coniuge ed agli ascendenti e discendenti in linea diretta, come risultano dai Registri Immobiliari ovvero da dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà dei singoli Consiglieri Comunali. A tal fine, il*

Sindaco richiede ai Consiglieri in carica di dichiarare e documentare la consistenza immobiliare come precisato nel precedente comma.
Tale disciplina è posta dal legislatore a presidio degli interessi della collettività che, nel caso di specie, risultano tutelati atteso che in atti non si possono apprezzare documenti di siffatto tenore.
Ne discende, con tutta evidenza, la caducazione della delibera in parola.

C. *Sulla omessa indicazione di una motivazione valida ex art. 21, comma 1, legge regionale n. 18/83.*

Un atto di tale natura implica il supporto di una necessaria motivazione che peraltro non può risiedere in mere volontà determinate dalla politica di differenziare le scelte programmatiche, ma debbono esternarsi in ragioni che hanno determinato la necessità di introdurre, in sede di attuazione, modeste varianti al PRG; insomma, strettamente necessarie per l'attuazione del PRG, come ad esempio per il sopraggiungere di nuove normative in materia di distanze, parametri edilizi, standars etc, e non il mero frutto di scelte discrezionali della politica.
Nel caso di specie, però, nella delibera e negli allegati non emergono elementi che sottendono alla necessità di procedere con la variante al PP1 per ragioni di natura tecnica bensì solo una sequela di considerazioni astratte sulla volontà politica di alterare lo stato dei luoghi con gli spostamenti di volume edificabile ed i mutamenti di destinazione d'uso delle aree.

D. *Sulla competenza del consiglio comunale. Sulla illegittimità della delibera.*

L'atto che ci occupa è a tutti gli effetti una variante al PRG e, come tale, andava sottoposta al vaglio del consiglio comunale, *ex lege* competente.
Appare più che evidente che trattasi di mutamenti che in alcun modo possono definirsi neutri.
Pertanto, la competenza del consiglio comunale appare manifesta atteso che l'oggetto della delibera nonché il suo contenuto *(i)* determinano una variante al piano particolareggiato n. 1, *(ii)* modificano il contenuto della delibera di C.C. n. 38 dell'8/4/2004 avente ad oggetto disposizioni patrimoniali - cfr. pag. 9, punto 5, della delibera allegata *(iii)* determinano l'eliminazione di lotti edificabili per mq 1.100 fronte palazzina ex IACP, destinando tale area a verde pubblico, dunque determinando un mutamento della destinazione urbanistica – cfr. pagina 9, punto 5, secondo capoverso della delibera allegata, *(iv)* ridimensionano il lotto edificabile assegnato alla società D'Andrea in prossimità di viale Spagna, in considerazione delle quote di via Goldoni rispetto al lotto e di quelle dei fabbricati esistenti – cfr. pagine 9, punto 5, ultimo capoverso della delibera allegata, *(v)* individuano un'area pari a circa mq. 3.733 da destinare a lotto edificabile destinando l'area residuale a verde pubblico con mutamento, dunque, della destinazione urbanistica – cfr. pagina 9 e 10, punto 6 della delibera allegata, *(vi)* danno concreta attuazione di altre richiamate ed omologhe delibere di giunta (dunque delibera di giunta che da attuazione a delibere di giunta) – cfr. pagina 10, punto 7, della delibera allegata, *(vii)* riducono la capacità insediativa di lotti specifici per trasferirne il volume in altri lotti ben distinti – cfr. pagina 10, punti 8 e 9 della delibera allegata, *(viii)* modificano la destinazione d'uso dell'area dove andranno insediati gli spazi pubblici – cfr. pag. 10, punto 11, della delibera allegata, *(ix)* conferiscono mandato per l'approvazione con separato atto dello schema di rinnovo delle convenzioni urbanistiche già sottoscritte – cfr. pagina 10, punto 13 della delibera allegata.
Sul punto interessante appare la sentenza del Consiglio di Stato n. 888 del 2016 nella parte in cui ribadisce che qualsiasi variante al piano di attuazione attribuisca la competenza dell'organo di consiglio comunale, anche in considerazione dell'art. 42 del TUEL – giammai abrogato – che contempla la competenza del citato organo consiliare per i piani territoriali ed urbanistici.
La giurisprudenza unanime - da ultimo TAR Pescara del 26 marzo 2018 - ha peraltro precisato a chiare lettere la impossibilità di procedere con la modifica di un PRG con il metodo dell'apporto di modifiche ai paini di attuazione; in buona sostanza, non è consentibile ad alcun Organo di procedere con la variazione di un PRG mediante lo strumento attuativo.

E. *Sulla carenza dell'interesse pubblico.*

Nella delibera posta in esame, non si riscontra in termini espliciti e chiari - e neppure sommariamente - la sussistenza di un interesse pubblico che giustifichi la decisione della politica di adottare una variante di tale portata per la quale, a fronte di una non menzionata controprestazione a beneficio dell'Ente (nella delibera vi è solo il richiamo ad una convenzione del 2008), vi sarebbero evidenti vantaggi di cui godrebbe il soggetto privato in forza delle modifiche al Piano Particolareggiato e al Piano Regolatore, tra le quali *(i)* piazza a ridosso dei palazzi a scomputo con oneri dovuti dal costruttore alla P.A., *(ii)* vista mare degli appartamenti atteso lo spostamento dell'insediamento di un lotto dinanzi ai preesistenti palazzi per ivi costruirci la piazza, *(iii)*

trasferimento del volume a cui il privato per inciso aveva rinunciato con delibera di giunta n. 5/2016, *(iv)* trasferimento del volume posto sui sedimi gravati da diritti di terzi per la cui liberazione risultano indispensabili costi per centinaia di migliaia di euro da destinare al Consorzio di Bonifica, *(v)* trasferito del volume edificabile su aree verdi di indeterminato valore, che dovranno subire il mutamento di destinazione d'uso, *(vi)* piazza a servizio delle unità commerciali che, appare evidente, ne hanno beneficiato risultando più appetibili agli operatori commerciali quanto ad ubicazione e quanto a costo - di vendita e di affitto - per metro quadro.

F. Sulla scadenza decennale del PP1 e sulla abrogazione dell'art. 26, comma 14, delle N.T.A. del PRG. In generale.

Il Piano Particolareggiato n. 1, come ogni altro piano attuativo, ha una scadenza decennale prevista dal legislatore. Nel caso di specie, nella delibera in parola, alcuna menzione sulla scadenza viene evidenziata.

E' palesemente un errore, per di più, aver previsto la mera "rinnovazione" della convenzione stipulata il 5 agosto del 2008 relativa al comparto IV del PP1 con cui in passato si concordò - a seguito della prima convenzione stipulata nel lontano 1998 - che il costruttore dovesse spendere per le opere di urbanizzazione da eseguire in favore del Comune, un importo irrisorio pari a lire 53.300 (ossia ad euro 27,53) per ogni metro cubo costruito. Il dato diviene esilarante se si pensa che a fronte di una imposizione così ridicola, al costruttore è stata conferita la possibilità - con delibera di giunta comunale n. 232 del 4.12.2014 poi ratificata con delibera di giunta 5 del 13.01.2016 - di scomputare oneri di urbanizzazione primari e secondari ancora dovuti (pari ad Euro 404.727,35) per eseguire lavori di costruzione della piazza (a ridosso delle unità abitative e commerciali) costati alla collettività ben euro 100 per metro quadrato.

Dunque, se per un verso al costruttore le opere da eseguire a spese proprie costano euro 27,53 per metro cubo costruito, per altro verso al medesimo sono stati riconosciuti euro 100 per metro quadrato di piazza costruita a spese della collettività per complessivi euro 404.727,53.

Peraltro, in base allo sviluppo edificatorio previsto nella medesima convenzione "rinnovata", veniva conferito al costruttore un bonus volumetria pari al 20% in più del volume edificabile, in applicazione dell'art. 26, comma 14, delle N.T.A. del P.R.G. Comunale. Norma definita "truffa", abrogata nell'anno 2010, ma che a quanto pare resiste nel tempo in forza di atti che consentono di volta in volta ai titoli e alle convenzioni di non scadere mai. Non si comprende, sul punto, in forza di quale disposizione di legge possa mantenersi inalterata nel tempo una disposizione abrogata.

PER TUTTE LE CONSIDERAZIONI SVOLTE

A conclusione dell'approfondimento tecnico - giuridico enucleato e visti gli articoli meglio enucleati in narrativa, osservate tutte le eccezioni svolte nel corpo del presente atto, si insta affinché l'Amministrazione Comunale, in persona del Sindaco p.t., dott. Francesco Maragno, la Giunta Comunale, il Dirigente di Settore, Arch. Valeriano Mergiotti, previo controllo del Segretario Comunale, dott. Alfredo Luviner, quale garante della legalità degli atti pubblici comunali, Vogliano procedere, ognuno per competenza, con l'annullamento in autotutela della delibera di giunta n. 281 dell'11.12.2017, ovvero con l'assunzione di ogni provvedimento utile al ripristino della liceità e legittimità degli atti oggetto di codesta istanza - osservazione, così come evidenziati.

Salvis iuribus.

Pescara lì 9 aprile 2018

Avvocato Jody Joseph Aliano
cittadino residente

Avvocato Anthony Hernest Aliano
consigliere comunale