OSSERVAZIONI ALLA DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 281 DEL 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 unitario e sub comparto B1 – adozione.

La delibera in oggetto fa riferimento ad una variante secondo cui ad alcuni volumi previsti in un comparto in cui sono presenti attrezzature tecnologiche nel sottosuolo, viene concessa una traslazione in un'area destinata a verde pubblico, presente in un altro comparto dello stesso piano particolareggiato.

Si rileva che si intende apportare una variante a un Piano Particolareggiato, prescindendo dalla correttezza delle procedure di approvazione del provvedimento, che in realtà risulta essere scaduto già da 12 anni oramai, ma una sentenza della Corte di Cassazione e il Cons. di Stato affermano quanto segue:

***"La sentenza n. 38555/2015 del 23 settembre**, **la Corte di cassazione** (Sezione 3 penale) ricorda che secondo la giurisprudenza più recente del Consiglio di Stato (cfr. sez. V, 30 aprile 2009, n. 2768; Id., sez. IV, 27 ottobre 2009, n. 6572), in materia di efficacia del piano di attuazione - o di strumenti urbanistici analoghi, quale un piano di lottizzazione o un piano di zona per l'edilizia economica e popolare - dopo la scadenza del termine previsto per la sua esecuzione, da una corretta interpretazione dell'art. 17 della L. n. 1150 del 1942 debbono ritenersi discendere una serie di principi:*
a) le previsioni dello strumento attuativo comportano la concreta e dettagliata conformazione della proprietà privata (con specificazione delle regole di conformazione disposte dal piano regolatore generale, ai sensi dell'art. 869 c.c.);
b) in linea di principio, le medesime previsioni rimangono efficaci a tempo indeterminato (nel senso che costituiscono le regole determinative del contenuto della proprietà delle aree incluse nel piano attuativo);
c) col decorso del termine, diventano inefficaci unicamente le previsioni del piano attuativo che non abbiano avuto concreta attuazione, cosicché non potranno più eseguirsi gli espropri, preordinati alla realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione primaria, né si potrà procedere all'edificazione residenziale, salva la possibilità di ulteriori costruzioni coerenti con le vigenti previsioni del piano regolatore generale e con le prescrizioni del piano attuativo, che per questa parte ha efficacia ultrattiva.
*Gli artt. 16, 17 e 28 della legge urbanistica - secondo cui l'efficacia dei piani particolareggiati, ai quali si assimilano analogicamente le lottizzazioni convenzionate, ha un **termine entro il quale le opere debbano essere eseguite, che non può essere superiore a dieci anni, scaduto il quale l'autorità competente riacquista il potere-dovere di dare un nuovo assetto urbanistico alle parti non realizzate."***

***"Cons. Stato, IV, 27 ottobre 2009, n. 6572**).....Tanto, alla luce del consolidato orientamento secondo cui il **termine massimo di dieci anni** di validità del piano di lottizzazione, stabilito dall'art. 16 comma 5, l. 17 agosto 1942 n. 1150 per i piani particolareggiati non è suscettibile di deroga neppure sull'accordo delle parti e decorre dalla data di completamento del complesso procedimento di formazione del piano attuativo; ciò in quanto la convenzione è per certo un atto accessorio al piano di lottizzazione, deputato alla regolazione dei rapporti tra il soggetto esecutore delle opere e il Comune con riferimento agli adempimenti derivanti dal Piano medesimo, ma che non può incidere sulla validità massima, prevista in legge, del sovrastante strumento di pianificazione secondaria. (in tal senso, di recente: Cons. Stato, IV, 18 marzo 2013, n. 1574; id., IV, 28 dicembre 2012, n. 6703)."*

Traslare dei volumi ormai non più legittimi, vista la decorrenza del Piano Particolareggiato, da un'area ad una a destinazione verde pubblico, si crede possa essere certamente una **modificazione** sostanziale.

***"L' Art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del comune di Montesilvano** definisce:*

*……In sede di rilascio di concessione edilizia possono essere apportate **minori rettifiche e modifiche delle previsioni progettuali che non stravolgano gli elementi essenziali dei PP**, in particolare per quanto riguarda la capacità insediativa e le destinazioni d'uso; **saranno ammessi spostamenti delle masse e dei volumi, rettifiche dei tracciati stradali e modifiche della tipologia costruttiva e degli accessi, sempre che ciò non comporti sostanziali modificazioni del piano."***

L'altro interrogativo che si chiede di chiarire è se tutte queste consistenti edificazioni presenti nel Piano Particolareggiato siano state annotate, come le stesse N.T.A. del comune di Montesilvano, all'art. 30, richiederebbero, in maniera indelebile e mettendo in risalto i confini dell'area utilizzata, in maniera da non rischiare che le aree verdi del comparto ricevente non siano in realtà già asservite ad altri edifici già edificati, che quindi le abbiano già sfruttate.

"Art. 30 Trascrizione in mappa

1. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle mappe catastali, in scala 1:2.000 e/o 1/1.000, secondo le modalità prescritte dall' art. 61 della LUR.

2. ***Ogni progetto per il rilascio di una concessione ad edificare,*** *in conformità a quanto previsto dall'art. 61 della LUR,* ***deve essere corredato da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto, con tratto marcato, i confini dell'area utilizzata*** *e,* ***a campitura piena, il profilo planimetrico del nuovo edificio.***

3.L'asservimento delle aree, deve essere registrato in apposita mappa conservata presso l'U.T.C. che decade solo se si modifica la destinazione di piano; ciò sino all'emanazione di apposita normativa da parte degli Organi nazionali o regionali. Viene fatto salvo l'obbligo del soggetto richiedente di fornire all'U.T.C. i rilievi planimetrici inerenti ***l'asservimento da registrare, sia su supporto cartaceo che magnetico secondo le disposizioni dell'Ufficio."***