



COMUNE DI CASIER

Provincia di Treviso

Settore Uso e Assetto Territorio

Casier, 19/09/2013

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo in Z.T.O. C2/32 – P.E. n. 12/048 – adottato con delibera di Giunta Comunale n. 84 del 02/08/2013, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 "Norme per il governo del territorio".

Controdeduzioni all'Osservazione n. 1 – Ditta: Favaretto Renzo, presentata al prot.n. 8575 in data 04/09/2013.-

Sintesi dell'Osservazione

Premesse:

1. Violazione dell'art. 7 della Legge 241/90, per mancata comunicazione di avvio del procedimento al deducente in quanto proprietario di un lotto nell'ambito del PUA
2. Violazione dell'art. 20, VI comma, della L.R. 11/2004 relativamente alla procedura di adozione del PUA in presenza di un proprietario dissenziente
3. Eccesso di potere per erronea valutazione e comunque contraddittorietà
4. Sul valore del terreno in caso di esproprio

Richiesta di non approvazione del PUA adottato, ovvero che venga stralciata dal PUA l'area di proprietà dell'osservante.

Valutazioni

1. Sull'asserita violazione dell'art. 7 della L. 241/1990

La giurisprudenza ha da tempo precisato che la comunicazione di avvio del procedimento, in linea generale, non si applica ai procedimenti di adozione di strumenti urbanistici, sia per il testuale disposto dell'art. 13 della stessa L. 241/1990, sia perché l'esigenza del contraddittorio risulta già salvaguardata dalla disciplina di formazione degli strumenti, che prevede pubblicazione, presentazione di osservazioni, esame, controdeduzioni, approvazione (Cons. Stato, IV, 17.04.2003, n. 2004).

Il principio è riaffermato anche con riguardo agli strumenti attuativi (anche di iniziativa pubblica, e prodromici, quindi, all'esproprio), che presentano analoghe garanzie di partecipazione:

"Il piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi costituisce strumento facoltativo di pianificazione territoriale introdotto dall'art. 27 L. 22 ottobre 1971, n. 865, al fine di consentire ai comuni di acquisire aree per insediamenti di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico nell'ambito delle zone all'uopo destinate dallo strumento urbanistico generale; di conseguenza, il procedimento finalizzato alla sua approvazione non richiede il previo avviso di inizio di cui all'art. 7 L. 7 agosto 1990, n. 241." (Cons. Stato, IV, 10.04.2006, n. 1982).

Ancora:

"L'adozione e la successiva approvazione di un piano particolareggiato non sono soggetti all'obbligo di comunicazione di avvio del procedimento ex art. 7, L. n. 241 del 1990 (in quanto la normativa settoriale urbanistica nazionale e regionale garantisce comunque un adeguato contraddittorio dei privati interessati nell'ambito delle scansioni in cui si articola il relativo procedimento di pianificazione attuativa)." (T.A.R. Valle d'Aosta, 11.05.2011, n. 31).

Quanto all'argomento dell'osservazione per cui l'approvazione del piano attuativo comporta dichiarazione di pubblica utilità ai fini del successivo esproprio, è agevole osservare che ciò è previsto in via generale dall'art. 20, comma 12, della L.R. 11/2004, per i piani attuativi, senza che si ritenga necessaria la comunicazione di avvio.

L'art. 20, comma 12, della L.R. 11/2004 infatti dispone:

“L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal comune per un periodo non superiore a cinque anni.”

Il precedente giurisprudenziale richiamato nell'osservazione (T.A.R. Campania, Salerno, n. 457/2002) non è pertinente alla fattispecie, in quanto riguarda una delibera di localizzazione di un programma costruttivo per l'edilizia residenziale ex art. 51 L. 865/1971; il procedimento previsto da tale norma non prevede però la presentazione di osservazioni e quindi l'attuazione del contraddittorio.

In ogni caso, anche a voler ritenere necessaria la comunicazione di avvio, nella fattispecie, proprio la tempestiva presentazione di osservazioni prima dell'approvazione del piano, consentirebbe comunque di ritenere soddisfatta la partecipazione alla luce del principio giurisprudenziale per cui l'obbligo di comunicazione di avvio non va inteso in senso formalistico, dovendosi considerare se in concreto gli interessati abbiano avuto conoscenza del procedimento e possibilità di parteciparvi. Risulta tra l'altro che l'arch. Zia, per conto del signor Giorgio Favaretto, con missiva del 02/05/2013, riscontrata con la missiva del 24/05/2013 allegata all'osservazione, abbia fornito puntuali indicazioni all'osservante in ordine al PUA, in vista della presentazione del medesimo, nonché in ordine agli oneri e benefici derivanti dall'eventuale partecipazione al piano.

2. Sulla asserita violazione dell'art. 20, comma 6, della L.R. 11/2004

Si lamenta nell'osservazione che il proponente non avrebbe mai inteso dialogare con l'osservante, ai fini della discussione del progetto, neppure precisare gli oneri e gli utili derivanti dalla sua partecipazione al piano.

Quanto agli oneri e agli utili, l'affermazione è contraddetta dalla richiamata missiva del 02/05/2013 dell'arch. Zia.

In ordine al contenuto del progetto, è incontestabile che la limitata area in discussione potesse essere destinata solo a viabilità di accesso, tant'è che nella stessa missiva del 24/05/2013 allegata all'osservazione, si precisa che l'area *“... risulta essere l'accesso indispensabile per valorizzare l'intera area retrostante e come tale deve essere considerato.”*

In ogni caso l'art. 20, comma 6, della L.R. 11/2004 stabilisce la legittimazione alla presentazione del piano, limitandosi a richiedere che i piani siano presentati dai soggetti, titolari delle percentuali indicate dalla norma, senza richiedere alcuna formalizzazione del dissenso dei soggetti non proponenti.

La norma così dispone:

“I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo. Il piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale.”

Senza dire che nulla vieterebbe al dissenziente di partecipare al piano, anche in questa fase, assumendo direttamente la responsabilità della sua attuazione.

Infine, nell'osservazione non è formulata alcuna diversa proposta sul piano urbanistico in ordine al disegno delle infrastrutture, alla conformazione dei lotti od altro: il che conferma che l'osservante non intende formulare proposte, sul piano urbanistico.

In definitiva è pienamente rispettata la norma in questione, che vuole assicurare che i piani attuativi trovino esecuzione, pur in assenza della presentazione da parte dei proprietari di tutti gli immobili ricompresi nel piano.

3. Sull'asserito eccesso di potere per erronea valutazione e contraddittorietà

Si premette nell'osservazione che l'area sarebbe stata già oggetto di un piano attuativo, le cui opere di urbanizzazione vennero cedute al Comune nel 1991, per lamentare un asserito inadempimento del Comune che, quanto si comprende, avrebbe precluso l'edificazione delle aree convenzionate in questione.

Anzitutto va osservato che l'inserimento dell'area in questione nell'ambito della Z.T.O. C2/32 risulta avere costituito oggetto della Variante n. 3 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. n. 9 del 07/02/2013.

L'osservazione doveva pertanto essere presentata nel procedimento di adozione della variante al PI, non nel procedimento d'approvazione del PUA, meramente attuativo del PI, anche in relazione all'ambito.

In secondo luogo risulta dall'epoca di cessione delle opere che il piano attuativo in questione, cui è riferito l'asserito inadempimento, è da tempo scaduto, per decorso del termine decennale di efficacia.

Talché non si vede che consista l'inadempimento.

Risulta infine che l'area in questione non fosse dotata di alcuna edificabilità residua, prima dell'inserimento nell'ambito in questione.

4. Sul valore del terreno

La considerazione espressa nell'osservazione è estranea al procedimento d'approvazione del PUA, riguardando il valore dell'area nell'eventuale esproprio.

Già nella missiva del 02/05/2013 dell'Arch. Zia vi è comunque una chiara indicazione della disponibilità del proponente all'acquisto dell'area in questione al valore di mercato. Si precisa comunque che, in caso di mancato accordo, sarà a carico del proponente il pagamento delle indennità d'esproprio, in misura pari al valore venale dell'area.

Controdeduzioni

Alla luce delle suesposte valutazioni, si propone di non accogliere l'Osservazione n. 1, presentata al prot.n. 8575 in data 04/09/2013 dalla ditta Favaretto Renzo.

Il Responsabile del Settore
Arch. Paola Bandoli

