



CITTÀ DI ALGHERO

Provincia di Sassari

SETTORE I – Pianificazione del Territorio e Sviluppo Economico
Servizio Urbanistica

OGGETTO: Adozione Variante al P.R.G., in attuazione della sentenza TAR Sardegna n. 768/2015, integrazione disciplina urbanistica terreni Cuguttu, proprietà Novelli – delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 19.12.2016.
Istruttoria Osservazione datata 29.05.2017 prot. 33801 Avv. Michele Torre.

In riferimento all'adozione della variante in oggetto pubblicata al BURAS in data 30.03.2017 Parte III n. 15, entro i termini di 60 giorni dalla pubblicazione come stabilito dall'art. 20 della L.R. 45/89 come modificata dalla L.R. 8/15, è pervenuta l'osservazione datata 29.05.2017 prot. 0033801 presentata dall'Avv. Michele Torre nell'interesse della Signora Angela Novelli (di seguito denominata ricorrente).

Nel merito, si riferisce quanto segue:

A **pagina 1** dell'osservazione l'Avv. Torre riporta che:

“La sig.ra Novelli ha sempre chiesto e poi diffidato l'amministrazione comunale ad integrare lo strumento urbanistico in relazione ai detti terreni in zona Lido di Alghero, conformemente alla loro vocazione edificatoria civile e turistica, che nella zonizzazione circostante è B3 e B3H (H sta per Hotel)”.

A riscontro si riferisce che la sentenza del TAR n. 768/2015 non ordina al Comune di Alghero di assegnare una classificazione secondo le richieste della ricorrente, bensì di *“.....integrare la disciplina urbanistica vigente con riguardo dei terreni di proprietà della ricorrente.”*

La stessa sentenza n. 768/2015 a pagina 7 richiama quanto già il TAR aveva espresso con precedente sentenza n. 551/2005 precisando che *“... l'accertamento giudiziale dell'illegittimità dell'inerzia del Comune, attivato mediante il procedimento del silenzio rifiuto, ha l'effetto di imporre al Comune l'obbligo di integrare la disciplina urbanistica vigente, nell'ambito delle proprie scelte discrezionali e, quindi, non necessariamente nel senso richiesto dal privato ...”.*

In sintesi la delibera di adozione cui all'oggetto assolve all'ordine del TAR di integrare la disciplina urbanistica non per questo dovendo accogliere la richiesta puntuale di classificazione urbanistica pretesa dalla ricorrente, non accolta per tutte le motivazioni esaustivamente esposte nella citata delibera 78/2016.

Pare evidente e legittima la richiesta della ricorrente, così come peraltro acclarato nelle sentenze del TAR, la dove si limita a vedere attribuita una classificazione urbanistica del proprio terreno (attualmente “zona bianca”), al fine di non lasciare la stessa proprietà in uno stato indefinito di incertezza.

Dalla delibera di variante n. 78/2016 cui all'oggetto emerge con forza la volontà dell'amministrazione di adempiere a quanto richiesto dal TAR ovviando agli errori del passato; di riscontro, la ricorrente nell'estendere la richiesta ad una precisa

classificazione urbanistica (area edificabile B3) appare volersi sostituire all'Amministrazione Comunale che, in piena autonomia è legittimata di diritto a redige e approva gli atti di pianificazione con scelte discrezionali motivate dall'interesse generale (e non puntuale come preteso dalla ricorrente) attribuendo le relative classificazioni urbanistiche.

In relazione a quanto riportato a **pagina 3** dell'osservazione questa Amministrazione conferma l'avvenuto incontro in data 11/10/2016 con l'Avv. Torre, non condividendo assolutamente la ricostruzione dei contenuti della discussione, che peraltro è superflua e volta a rendere fumosa la sostanza che vede il Comune di Alghero tenuto ad adempiere a quanto ordinato dal TAR con sentenza n. 768/2015.

A **pagina 3** dell'osservazione l'atto amministrativo di variante urbanistica cui all'oggetto viene aggettivato "...*gravemente illogico, erroneo e discriminatorio...*", affermazioni a cui non si fa seguito con contezza a precisi riferimenti normativi, pertanto è palese che nel proseguo dell'iter amministrativo le valutazioni di legittimità verranno espresse dagli organi istituzionali preposti e non dall'Avv. Torre.

Sempre a **pagina 3** dell'osservazione l'Avv. Torre asserisce che "*Ergo la determinazione di ripiegare su di una destinazione urbanistica fasulla, meramente apparente...Né è dato capire come la suddetta zonizzazione garantisce una destinazione privata dell'area e l'esercizio di legittime iniziative economiche pur con riflessi di pubblico interesse*".

A riscontro si riferisce che da una attenta lettura della delibera emerge che la destinazione urbanistica attribuita non risulta né fasulla né meramente apparente, oltretutto pienamente motivata, a buon fine si riporta parte delle premesse della citata delibera:

al fine di integrare la disciplina urbanistica è percorribile la strada di attribuire una destinazione "zona omogenea G" come definita dall'articolo 17 della Legge 06/08/1967, n. 765 e dal D.A. RAS 2266/U/83, più precisamente con una destinazione d'uso specifica a "sport e attività ricreativa" al fine di esplicitare al meglio la volontà pianificatoria dell'Amministrazione Comunale.

l'attribuzione di una destinazione "zona omogenea G" nell'area in questione garantisce una destinazione privata dell'area e l'esercizio di legittime iniziative economiche pur con riflessi di pubblico interesse.

quanto agli standard da destinarsi a "verde sportivo VS" coerentemente con il vigente Piano di Zona 167 – Cuguttu approvato definitivamente e reso esecutivo con Decreto P.G.R. RAS n. 178 del 18/06/1976, ove la dotazione debba essere incrementata e/o ricostituita, questa Amministrazione Comunale avvierà le opportune interlocuzioni in sede di verifica di coerenza ex art. 31 l.r. 7/2002 e s'impegna a reperirli in sede di approvazione del P.U.C..

pertanto, la nuova norma di variante con l'introduzione dell'articolo 37 bis nelle Nda di P.R.G è la seguente:

Art. 37 bis delle Norme di Attuazione del P.R.G.

Sottozona G9: Servizi Generali per lo sport e le attività ricreative

Nella zona sono consentiti interventi per la realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti privati riservati a servizi di interesse generale e di pubblica utilità per lo sport e le attività ricreative.

Qualunque intervento deve essere preventivamente disciplinato da un piano attuativo per la sistemazione dell'intera area e della viabilità pubblica al contorno.

Il piano dovrà essere finalizzato alla ricomposizione spaziale e figurativa dell'esistente, al completamento dell'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto.

E' ammesso il ricorso all'istituto di cui all'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, qualora la richiesta di permesso di costruire sia corredata da una proposta di convenzionamento contenente gli elementi di cui ai commi precedenti.

Sono valide le seguenti norme:

Indice di fabbricabilità territoriale 0,01 mc/mq

Distanza dei fabbricati dal confine e dalle strade mt 5,00.

Altezza massima dei fabbricati mt 3,50.

A **pagina 4** dell'osservazione l'Avv. Torre riporta che:

“L'integrazione della disciplina urbanistica, senza una visione d'insieme, contrariamente ai principi generali di pianificazione, risulta aver preso in esame i soli mappali di proprietà Novelli oggetto della sentenza, lasciando prive di destinazione urbanistica, addivenendo ad una integrazione a macchia di leopardo, che comunque si pone in contrasto con gli obiettivi e i criteri di impostazione del PRG vigente e con le linee guida del PUC di prossima adozione, approvate con delibera di Giunta comunale n. 160 del 25.05.2015.”

A riscontro si riferisce, che l'Avv. Torre non focalizza quello che è il dovere odierno del Comune di Alghero nel circoscritto obbligo di adempiere a quanto disposto dal TAR con sentenza n. 768/2015, il quale ha ordinato al Comune di Alghero *“...di integrare la disciplina urbanistica vigente con riguardo dei terreni di proprietà della ricorrente...”*, quindi non necessariamente integrare la disciplina urbanistica vigente estesa all'intero territorio comunale come preteso dalla ricorrente.

Sempre a **pagina 4** dell'osservazione l'Avv. Torre riporta che:

“Appare evidente che l'Amministrazione ha tenuto, quale criterio determinante nella scelta urbanistica odierna, un approccio sviato, dichiaratamente basato sulla scelta di non reiterare il vincolo (opzione peraltro suggerita dal TAR e tecnicamente percorribile), imprimendo una qualificazione urbanistica meramente teorica, al fine di non incorrere nei costi dell'esproprio”

A riscontro si precisa, che il TAR come si rileva da pagina 7 della Sentenza n. 768/2015 riferisce *“...”(in merito, non vi è dubbio che il vincolo possa anche essere reiterato, seppure con adeguata motivazione)”...*, quindi, il TAR non suggerisce come erroneamente riporta l'Avv. Torre di reiterare il vincolo preordinato all'esproprio, bensì la espone come un'opzione di scelta nella piena discrezionalità e autonomia dell'amministrazione comunale, anzi precisando che la dove fosse è necessaria una adeguata motivazione.

La stessa osservazione pare carente anche nella forma espositiva dei riferimenti normativi e giuridici, la dove a **pagina 1** viene fatto il richiamo normativo dell'art. 4 della L. 10/77 non attinente all'oggetto e peraltro abrogato dall'art. 136 del DPR 380/11.

Nell'oggetto dell'osservazione l'Avv. Torre puntualizza la mancanza della comunicazione di avvio del procedimento in relazione all'adozione di variante al PRG di cui alla delibera in oggetto.

Nel merito si riferisce che l'avvio del procedimento è normato dagli artt. 7 e 8 della L. 241/90 e s.m. ei., la quale esplicitamente non riporta da alcuna parte che l'assenza formale dell'avvio del procedimento determina l'illegittimità del provvedimento amministrativo.

L'assenza formale dell'avvio del procedimento nel caso di specie non svilisce lo spirito della norma, la cui comunicazione di avvio del procedimento al privato va

intesa come strumento di partecipazione collaborativa diretta ad arricchire l'istruttoria procedimentale (e non come mero strumento di instaurazione del contraddittorio).

Nel caso specifico non risultano concretamente prospettive di arricchimento e modifiche al provvedimento amministrativo in oggetto, pertanto, anche quanto esposto nell'osservazione dall'Avv. Torre, non avrebbe condizionato il provvedimento adottato facendo cambiare idea all'amministrazione; in sostanza il provvedimento non sarebbe potuto essere diverso anche se fosse stata osservata la relativa formalità di comunicazione dell'avvio del procedimento.

L'adozione del provvedimento è doverosa per l'amministrazione comunale oltretutto vincolata dalle sentenze del TAR, i presupposti fattuali risultano contestati nell'osservazione in maniera infondata, il quadro normativo di riferimento non presenta margini di incertezza apprezzabili e in ultimo l'eventuale annullamento del provvedimento per violazione dell'obbligo formale di comunicazione non priverebbe l'amministrazione del poter adottare un nuovo provvedimento di identico contenuto.

In conclusione l'osservazione dell'Avv. Torre chiede al Comune di Alghero quanto preteso dalla ricorrente e non quanto puntualmente ordinato dal TAR, pertanto, per tutti i motivi suesposti, l'osservazione del 29.05.2017 prot. 33801 alla variante in oggetto **non può essere accolta**.

Alghero 17 agosto 2017

IL DIRIGENTE

Dott. Guido Calzia

firmato digitalmente

Il Funzionario di P.O.

Dott. Arch. Baldassarre Riu

*07041 Comune di Alghero via S. Anna n. 38
Settore I - Pianificazione del Territorio e Sviluppo Economico
Servizio Urbanistica
Tel. 079 9978691*