

**TELEFONO 079/234310 – FAX 079/2010226**  
**VIALE UMBERTO 72 – 07100 SASSARI**  
**Mail michele.torre3@gmail.com**

Sassari 29.05.2017

**Spett.le Comune di Alghero**  
**Settore Urbanistica**  
**07041 ALGHERO**

Ogg.: Osservazioni sulla adozione di variante al PRG di Alghero; delibera 78 del 19.12.2016, Pubblicata in data 30.03.2017 senza comunicazione di avvio del procedimento.

Il sottoscritto avvocato, nell'interesse della sig.ra Angela Novelli in relazione all'adozione della variante in oggetto formula le seguenti

**OSSERVAZIONI**

la Sig.ra Novelli Angela è proprietaria dei terreni in Alghero via Liguria angolo via Toscana distinti in catasto al Foglio 61, Mappali 1337, 1338, 1304, classificati dal P.R.G. del Comune di Alghero, approvato con Decreto Assessorato Urbanistica del 05.11.1984 n. 1427/U, parte come strada di PRG e parte PEEP L. 167/62, approvato e reso esecutivo con Decreto P.G.R. RAS n. 178 del 18.6.1976, posti nella parte residenziale e turistica dell'abitato di Alghero nella cosiddetta zona Lido – zona di particolare pregio.

Tali terreni erano pertanto soggetti ai vincoli restrittivi preordinati all'espropriazione, quindi decaduti e divenuti inefficaci per l'avvenuto decorso del termine quinquennale ex art 2 L. 19.11.1968, n. 1187 ed artt. 8 e 9 L. 18.04.1962 n.167;

Gli stessi terreni si trovano, di conseguenza - illegittimamente ed in danno della proprietaria da oltre trent'anni - nelle condizioni previste dall'art. 4 della Legge sui suoli 28.01.77, n. 10, sono cioè' divenuti "zona bianca";

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).

Dinanzi al disinteresse/trascuratezza dell'amministrazione, tra le varie azioni finalizzate alla riqualificazione chiesta, si proponeva Ricorso al TAR Sardegna, RG n. 111/2005, definito con Sentenza n. 551/2005 che ha accertato tale situazione di illegittimità oltre all'omissione del Comune di Alghero sulla necessaria ed indispensabile riqualificazione.

Il titolo è stato notificato all'amministrazione, unitamente alla diffida ad ottemperare, e il Comune di Alghero – come prassi nella vicenda - ha ancora una volta disatteso l'ordine del Giudice.

Introdotta il Giudizio per l'Ottemperanza del Giudicato, il Collegio, con Sentenza n. 28/2006, rilevato il persistente silenzio dell'amministrazione, ha ordinato al Comune di Alghero di provvedere entro il termine di 30 giorni dalla notifica, nominando quale commissario ad acta il Dirigente della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia della Regione Sardegna: Dott. Antonio Maria Carboni, al fine di provvedere, nell'ulteriore termine di 90 giorni come disposto nella Sentenza predetta (551/2005 TAR Sardegna)

Disattendendo anche questi termini, interveniva sviatamente la Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 07.11.2006, pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune di Alghero in data 20.11.2006, mai notificata o altrimenti comunicata (nota solo a seguito di accesso agli atti del 07.12.2006 e peraltro priva di allegati, questi comunque non affissi all'albo, e mai consegnati alla parte), ad oggetto nominalmente: "attuazione Sentenza (TAR Sardegna) 551/05; Integrazione disciplina urbanistica dell'area di proprietà della sig.ra Novelli in località Cuguttu" con la quale sarebbe stata integrata la disciplina urbanistica dell'area in oggetto attraverso una variante al vigente PRG con la riclassificazione in zona G9 servizi generali, senza alcun conseguente piano di iniziativa pubblica.

A tale delibera – illegittima anche solo come mera adozione – non è poi seguita alcuna approvazione definitiva.

La sig.ra Novelli ha quindi impugnato la delibera del Consiglio Comunale Algherese n. 53 del 2006 lamentando la violazione/elusione del giudicato contenuto nella Sentenza del TAR Sardegna n. 551 del 25 marzo 2005 sulla riqualificazione.

Quindi si è pronunciato il TAR Sardegna con la Sentenza 768 del 14 maggio 2015 precisando che *"... il silenzio serbato dal Sindaco sull'istanza della ricorrente, volta ad ottenere provvedimenti urbanistici necessari e conseguenti alla decadenza di vincoli previsti dal piano regolatore generale, debitamente fatto constatare mediante atto di diffida, comporta inadempimento all'obbligo di provvedere in quanto, dilatando nel tempo la doverosa integrazione del piano e privando il territorio del necessario ed organico disegno urbanistico, lascia la proprietà privata in uno stato indefinito di incertezza, con effetto surrettizio analogo al vincolo decaduto"*.

Il Tribunale ha espressamente ricordato 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."*

La delibera n. 53/2006 infatti non ha mai raggiunto l'effetto di dare una classificazione urbanistica all'area permanendo, nella sostanza, la medesima situazione di inadempimento da parte dell'amministrazione comunale.

Tale situazione imponeva la necessità di reiterare l'ordine al Comune di Alghero di integrare la disciplina urbanistica vigente senza necessità di riattivare il procedimento contro il silenzio della P.A. La condotta dilatoria serbata dal Comune di Alghero nella vicenda ha indotto peraltro il Collegio a fissare per l'adempimento, in termini ultimativi prima di procedere senza indugio e con addebito delle ulteriori spese alla nomina di un Commissario ad acta, il termine di 90 giorni dalla notifica o dalla comunicazione in via amministrativa della presente sentenza per l'adozione dei conseguenti provvedimenti. Inoltre - ai sensi dell'art. 114, comma 4, lett. e), del codice del processo amministrativo – è stata fissata in euro 50 l'indennità che la stessa amministrazione è stata tenuta a corrispondere alla ricorrente per ogni giorno di ulteriore ritardo nell'esecuzione della Sentenza.

In seguito alla notifica della sentenza TAR Sardegna n. 768/2015, il Comune di Alghero ha ritenuto di dover convocare la sig.ra Novelli onde definire la controversia. All'esito dell'incontro del 11 ottobre 2016, i rappresentanti dell'Amministrazione comunale hanno rimesso ogni valutazione ai professionisti incaricati della redazione del PUC, ritenendo che ogni ipotesi di riqualificazione dell'area andasse ricondotta nell'ambito del nuovo strumento urbanistico generale, alla cui adozione sarebbe condizionata ex lege, confermando l'orientamento espresso con la nota prot. gen. N. 26020 del 22 maggio 2015.

A seguito di espressa richiesta formulata dai tecnici estensori del PUC durante la riunione tenutasi in Comune il 10 Novembre 2016, la sig.ra Novelli ha depositato in data 5 dicembre 2016 le proprie deduzioni – sched a di sintesi - di cui chiedeva, qualora la trattazione fosse stata rimessa al Consiglio comunale, l'allegazione tra i documenti dei lavori consiliari.

Tuttavia, preso atto del mutato orientamento da parte di questo Comune con l'adozione della variante urbanistica in oggetto, si formulano le seguenti osservazioni di interesse generale, prima che di carattere privatistico.

La variante adottata, pur nell'ambito delle scelte discrezionali dell'Amministrazione, appare sotto diversi aspetti gravemente illogica, erronea e discriminatoria.

Ad oggi la proposta di riqualificazione così come adottata non è conforme alla vocazione edificatoria residenziale e turistica del terreno, e permane il carattere di elusività rispetto al provvedimento Giudiziale citato ed al dovere generale di pianificazione del territorio.

Non si può condividere l'assunto contenuto nella delibera di adozione 78 del 2016 secondo cui l'area in esame non può essere qualificata come zona B o F a causa dell'inadempimento dell'amministrazione comunale ad adeguare il Piano urbanistico al PPR vigente. *Imputet sibi*, cioè, la causa dell'inadempimento e del ritardo dell'amministrazione nell'adeguare lo strumento urbanistico alle norme del PPR sopravvenute, ammesso che lo stesso PPR sia in concreto di ostacolo, non sono una esimente per il Comune di Alghero.

Non si può neanche condividere l'assunto per cui l'amministrazione non potrebbe attribuire le classificazioni urbanistiche B o F più appropriate perché il nuovo insediamento andrebbe valutato nel contesto complessivo del territorio comunale e non circoscritto a tale area. In proposito si fa sommamente osservare che proprio la valutazione del contesto e dei bisogni generali è il compito primario dell'Ente Territoriale tenuto alla pianificazione urbanistica.

Ergo la determinazione di ripiegare su di una destinazione urbanistica fasulla, meramente apparente - che classifica quale sottozona G9: Servizi Generali per lo sport e le attività ricreative (circoscritta ai soli mappali di proprietà della Sig.ra Novelli in tutto il territorio comunale) - emerge proprio da quanto l'amministrazione qui riporta. In verità nessuna delle finalità enunciate di *ricomposizione spaziale e figurativa dell'esistente... completamento dell'impianto urbano ed omogeneizzazione del tessuto edilizio* può essere realizzata attribuendo alla Sottozona G9 l'indice di fabbricabilità di 0,01 mc al mq, specie per l'area in oggetto che, si ribadisce, è interclusa tra zone B e BH totalmente edificate.

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”.*

Peraltro, così come evidenziato nelle motivazioni che hanno portato ad escludere altra zonizzazione omogenea, lo stesso “*contrasto con la disciplina transitoria del Piano Paesaggistico Regionale (che vieta l'approvazione di nuovi strumenti urbanistici attuativi in tale ambito, in assenza del preventivo adeguamento del piano urbanistico allo stesso P.P.R.)*” sarebbe rinvenibile per la Zona G9 introdotta dall'art. 37 bis delle Norme di Attuazione del P.R.G., secondo cui “Qualunque intervento deve essere preventivamente disciplinato da un piano attuativo per la sistemazione dell'intera area e della viabilità pubblica al contorno.”.

Pertanto gli stessi argomenti utilizzati per escludere la possibilità di classificare la zona come B o F debbono essere usati per la zona G9.

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 le altre porzioni dello stesso comparto ex L. 167/62 che si trovano da oltre trent'anni prive di destinazione urbanistica, addivenendo ad una integrazione “a macchia di leopardo”, che comunque si pone in contrasto con gli obiettivi ed 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 25.5.2015.

Sin dal 2006, quando il Consiglio Comunale adottò la variante G9, dalla cui impugnazione discende la Sentenza TAR Sardegna n. 768 del 2015, è emersa dai lavori in Aula la concreta possibilità - ed anzi l'interesse pubblico - a destinare la zona a finalità turistico ricettive, valorizzando le ricadute occupazionali, strategiche e di riqualificazione urbana di una simile scelta. Per tali argomentazioni si richiama la nota depositata in data 5 dicembre 2016.

L'intera zona “ex L.167/62” risulta oggi inserita nell'ultimo progetto di PUC, con apposito “Progetto guida” che, nel classificare il comparto di riferimento come Zona B2.1 soggetta a perequazione, ne prevede l'edificabilità a fini residenziali e turistici.

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 in quanto recita: “*allo stato non vi sono le condizioni per procedere all'acquisizione delle aree al patrimonio pubblico*”.

Per i motivi sopra esposti l'integrazione della disciplina urbanistica adottata ai sensi del nuovo art. 37 bis delle Norme di Attuazione del PRG fatta *ad (contra) personam* e senza uno studio esteso all'intero contesto urbano, od almeno ai suoli che nello stesso comparto si trovano nelle medesime condizioni di mancata pianificazione, appare discriminatoria e meramente “soprasessoria” con l'effetto sostanziale della reiterazione del vincolo decaduto.

Tutto ciò premesso si chiede che il territorio in oggetto venga classato sulla base di più approfondita valutazione che riscontri quanto rappresentato dalla sig.ra Novelli con le proprie deduzioni - scheda di sintesi già depositate in data 5 dicembre 2016. Ovvero che, qualora l'Amministrazione intendesse

“congelare” ulteriormente la zona in vista dell’adozione del PUC, provveda alla reiterazione formale del vincolo preesistente nei modi di legge.

Cordiali saluti  
Avv. Michele Torre