

OSSERVAZIONI ALL'ADOZIONE DI VARIANTE CONCERNENTE LA "ZONA DELL'EX CONSORZIO AGRARIO", CONSEGUENTI ALLA DELIBERA CONSILIARE N. 31, DEL 23.5.12, DI "REVOCA DEL PIANO DI RECUPERO URBANO" NELL'AREA SIMONETTI, RITENUTA DAL TAR MARCHE "ADOZIONE PRELIMINARE" DI VARIANTE AL PRG.

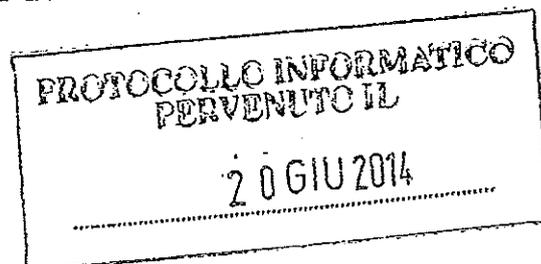
ORIGINALE

- A. Promogest 5 Srl, in persona del presidente del Consiglio di amministrazione Mauro Braccacini, corrente in Osimo, via Aldo Moro 7 (P.I. 01217560422).
- B. Idea Food di Carletti Laura & C. sas, in persona del legale rappresentante Laura Carletti, corrente in Osimo, via della Croce Rossa 26 (P.Iva 02418710428), in relazione all'avviso di deposito pubblicato sul Corriere Adriatico il 12.5.14, difese dall'avv. Roberto Gaetani, come da delega in calce, formulano le seguenti

Osservazioni

1. Carenza di "giudicato formale" nell'applicata sentenza del Tar Marche n. 434/2014. = La delibera consiliare di "revoca" del Piano di recupero, concernente la zona dell'ex Consorzio Agrario, connotata come ATO dagli artt. 40.01 e 58 NTA, non può fungere da delibera di "adozione di variante" al PRG, essendo erronea l'interpretazione del Tar Marche.

Quella sentenza non è passata in giudicato e gli Osservanti si accingono ad impugnarla al Consiglio di Stato, per non consolidarne la decisione.



Essendo la sentenza notificata, il 6.5.14, da uno dei controinteressati, ne consegue che il Comune di Osimo non possa ritenere "eseguibile" quella decisione, innescando sulla stessa la procedura di "variante del PRG", poiché il possibile accoglimento del ricorso travolgerebbe l'intera procedura.

Si ritiene infatti che l'esecutività di una decisione dei Tar, priva della qualità di "giudicato formale", si limiti ai soli "effetti caducatori", non a quelli "conformativi", dovendosi attendere per questi ultimi il passaggio in giudicato della sentenza.

Riteniamo dunque improcedibile l'avviata procedura di Variante al PRG, fino a quando l'interpretazione della revoca, data dal Tar Marche, non passi in giudicato, anche perché il Tar è andato *ultra petita*, violando l'art. 112 Cpc., avendo espresso una decisione non richiesta dalle parti in causa.

Trattandosi di questione rilevata a sorpresa il Tar Marche, avrebbe dovuto applicare l'art. 101 Cpc. che obbligava il giudicante a sollecitare un preventivo contraddittorio sulla questione.

2. - Carenza di normativa urbanistica applicabile nella zona dell'ex Consorzio Agrario - Natura di "zona bianca" della stessa, o, in subordine, permanenza della destinazione ATO, fin quando la Provincia di Ancona non condivide la "revoca" del piano di recupero. - Assenza degli elementi costitutivi per una valida variante di PRG. =

- a.** Una variante di PRG deve emanarsi con la stessa procedura richiesta per l'approvazione del PRG (art. 26, comma 10, LU regionale).

Elementi costitutivi dell'adozione di un PRG sono gli "elaborati dello stato di fatto" e gli "elaborati di progetto" (art. 16 Lu regionale).

Secondo questo articolo gli "elaborati dello stato di fatto" richiedevano:

- Un'analisi dei vincoli esistenti.
- Una cartografia dello stato del suolo e delle zone meritevoli di particolare tutela.
- Una cartografia della pericolosità geologica, indicante le attitudini del suolo.

Gli "elaborati di progetto" richiedevano:

- Una relazione che, in corrispondenza ai contenuti di PPAR, indicasse gli obiettivi del PRG; soluzioni previste; criteri adottati; interventi prescelti e la verifica analitica e sintetica degli standards nella zona interessata.
- Una cartografia che rilevasse le prescrizioni e i vincoli di PPAR, PIT e PTC.
- L'indicazione della zona omogenea assegnata all'area:
- Una cartografia delle aree aventi valore culturale e ambientale.
- Le NTA di PRG, che nella zona stabilissero gli interventi ammessi; la massima e minima densità edilizia; la percentuale di copertura; gli allineamenti obbligatori.

Nella delibera di revoca (n. 31, del 23.5.12) il Comune si limitava a dichiarare che, 9 giorni prima, la ditta Simonetti avesse

esternato l'intenzione di "rinunciare" al piano di recupero, (approvato come ATO, con delibera n. 38 del 7.5.08, diventata nel frattempo variante operativa di PRG).

Dichiarava infine:

"La disciplina urbanistica dell'area rimarrà quella vigente all'atto della prima adozione".

La delibera di "revoca" non era accompagnata da alcuna relazione; né dagli elaborati richiesti per le varianti di PRG.

Non veniva allegata una planimetria di zona, che ne specificasse il retino e gli indici d'intervento.

Risultando "indeterminato" l'oggetto del deliberato, (tanto più che il Comune non aveva seguito la procedura imposta dalla legge urbanistica regionale alle varianti di PRG, né rinnovato l'adeguamento al PPAR), ne consegue che, dopo l'unilaterale revoca, la zona debba ritenersi "bianca" (essendo in attesa di formale individuazione dei parametri d'intervento), oppure ritenere ancora in atto la destinazione ATO (PRU - ATO), fin quando la Provincia di Ancona non perfezioni l'"atto complesso", recependo la revoca del piano di recupero.

Un atto di "revoca", per analogia ai provvedimenti emanati nell'esercizio di un potere di autotutela, esige infatti le stesse formalità procedurali seguite per l'adozione del primitivo atto (principio del *contrarius actus*).

Avendo concorso alla formazione dell'“atto complesso” due distinti organi, una revoca, per essere valida, richiedeva la partecipazione di entrambi.

Avendo concorso all'approvazione del piano di recupero sia il Comune che la Provincia, non era sufficiente la sola revoca del Comune per privare di ogni effetto il Piano di recupero recepito nel PRG.

b. Non avendo il Comune allegato la planimetria della nuova zonizzazione, né precisato gli indici della stessa, deve ritenersi inefficace, o comunque nullo, il presente atto di adozione, difettando un elemento costitutivo dell'atto.

Deve dunque ritenersi nulla la presunta delibera di “adozione”, per mancanza di un elemento essenziale del provvedimento, ai sensi dell'art. 1 septies, L. 7.8.90 n. 241.

Fin quando la Provincia di Ancona non avalli, a sua volta, la revoca unilateralmente deliberata dal Comune, dovrebbe ritenersi operante la pregressa “zona ATO, sottoposta a piano di recupero”; oppure ritenere “bianca” tale zona, in attesa di un più percepibile assetto, da deliberare nei modi imposti dalla legge urbanistica regionale.

3. Inoperatività della delibera consiliare n. 1, del 22.1.14, quale possibile

“adeguamento cartografico” successivo, in ordine alla zona dell'ex Consorzio

Agrario. • Caducazione della stessa, dopo la sopraggiunta sentenza del tar

Marche, n. 434/2014. = Quando il Comune deliberò la revoca del piano di

recupero (delibera consiliare n. 31/2012), l'atto era privo di esplicitazione cartografica della nuova zonizzazione.

In pendenza del ricorso al Tar Marche, attivato dagli osservanti, il Comune si pose il problema di visualizzare cartograficamente, *ex post*, il nuovo assetto di zona.

La delibera n. 1/2014 (dopo oltre un anno), eliminava dal precedente retino l'indicazione ATO, dichiarando quanto segue:

"L'amministrazione comunale ha revocato, ai sensi dell'art. 21 quinquies della L. 241/90, come richiesto dalla proprietà interessata, la delibera consiliare n. 38, del 7.5.08, avente per oggetto il Piano di recupero urbano, pertanto il perimetro ATO (ambito trasformazioni ordinate) presente nella tavola PRG EG-0318, che rimanda alla stesura di un piano attuativo per gli interventi ivi compresi, va rimosso, confermando la sola destinazione urbanistica di PRG".

Questa delibera deve ritenersi caducata dalla sentenza del Tar Marche, che ha dichiarato inoperante la revoca cui il Comune ha ritenuto di dar corso, predisponendo un successivo adeguamento cartografico, ritenendola esecutiva.

Deve ritenersi inefficace questo presunto "adeguamento cartografico", approvato con delibera consiliare n. 1, del 22.1.14, tanto più che lo stesso non risulta trasmesso alla Provincia per il relativo parere, contestualmente all'atto di revoca.

La cartografia, surrettiziamente deliberata, non risulta neppure sottoposta alle osservazioni dei cittadini, nella presente procedura di

“adozione” di variante, attivata dal Comune dopo la sentenza del Tar Marche.

La procedura è ancor più viziata, non essendo sottoposto ad Osservazioni questo successivo retino della nuova zonizzazione, mancante nella revoca.

Questa lacuna vizia la procedura di “adozione” della variante, anche perché, non disponendo di un allegato planimetrico, il Comune resterebbe inadempiente all’art. 26 (comma 9) LR 34/92, che lo obbliga a trasmettere, alla Giunta provinciale, a fini conoscitivi, oltre all’atto di approvazione della Variante, i relativi elaborati tecnici e cartografici di PRG, oggetto di variante.

4. Violazione della delibera di Giunta regionale n. 1287, del 19.5.97 (pubblicata al BUR n. 2/97 - Supplemento n. 20), concernente l’obbligo di rinnovare la valutazione di compatibilità al PPAR, sulla variante di PRG sottoposta ad Osservazioni. = Il punto 2.3 di quella delibera dichiara che, una volta approvato il PRG adeguato al PPAR, pur cessando di aver effetto le “prescrizioni di base transitorie”, non potendosi più applicare le esenzioni previste dall’art. 60 NTA di PPAR (se non espressamente richiamate dalle NTA di PRG, com’è il nostro caso).

“Resta ferma la volontà del PPAR e dei suoi disposti (indirizzi, direttive e prescrizioni di base) per eventuali future varianti al PRG adeguato al PPAR”.

Nel corso del pregresso giudizio al Tar Marche la Soprintendenza per i beni archeologici delle Marche, con provvedimento dell’8.10.13, impose un vincolo parziale sull’area del Consorzio Agrario, a tutela di una

“basilica cimiteriale paleocristiana”, rinvenuta durante i lavori di demolizione del vecchio Consorzio.

Nell'attuale procedura di variante alla zona dell'ex Consorzio Agrario il Comune avrebbe dovuto prender atto del vincolo sopraggiunto, connotando la zona, disciplinata dall'art. 34 (B2 – parti con impianto incompleto) NTA di PRG, non già con l'originaria destinazione B2 – 1 (contesti privi di valenza ambientale), bensì con la destinazione B2 – 2 (contesti a valenza ambientale), che prevede indici d'intervento inferiori all'ipotesi precedente.

Andava anche considerato che il Comune era tenuto a rinnovare la valutazione di compatibilità al PPAR, risultando oggi demolita la preesistente struttura del Consorzio Agrario, essendo l'intera zona del tutto ineditata.

Un rinnovato adeguamento al PPAR comporterebbe il recepimento della tutela imposta dall'art. 39 NTA di PPAR ai “centri e nuclei storici”, essendo Osimo un centro storico “cartografato”, tenuto al rispetto della fascia di tutela dalla cinta muraria, misurata con la formula C/1 esposta in quell'articolo, che fissa anche la “prescrizione di base permanente” secondo cui, nelle aree adiacenti al margine della zona A, sono previsti i soli interventi dell'art. 31 L. 457/78 (recupero del patrimonio edilizio esistente), mentre, in caso di ristrutturazione urbanistica,

“gli interventi non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico”.

Nella delibera di Giunta regionale innanzi citata viene data, alla tutela dei centri storici, l'indicazione di:

“sfruttare le occasioni fornite dalle aree dismesse per ridurre al minimo indispensabile il consumo di suolo libero e di prevedere densità insediative e parametri urbanistico-edilizi compatibili con il contesto storico”.

Quanto sopra comprova che il Comune, in sede di variante, dovesse assegnare alla zona la connotazione prevista dall'art. 34.02 (B2-2) NTA di PRG, che prevede un indice di copertura di 0,30 mq./mq. e un indice di fabbricabilità fondiaria (IF) di 1,35 mc./mq.

Appare dunque illegittima la variante che si vorrebbe adottare, sia perché priva degli elementari presupposti per essere variante; sia perché tenuta a rinnovare la valutazione di compatibilità al PPAR, non potendo il Comune avvalersi dell'art. 60 NTA di PPAR, che prevedeva esenzioni per la sola fase di primo adeguamento; non più utilizzabile nelle fasi successive.

Il problema di un rinnovato adeguamento del PRG al PPAR, in questo delicato ambito, s'impone anche perché, tra il Comune di Osimo e la Provincia di Ancona, pende al Tar Marche una vertenza sulla validità della vigente variante generale al PRG, approvata con delibera consiliare n. 32, del 23.4.08 (pubblicata al BUR n. 56, del 12.6.08).

Il Comune, per transigere questo contenzioso, ha approvato, con delibera consiliare n. 18, del 9.4.14, nuove “linee di indirizzo”, con cui s'impegna a

“ridurre il vigente carico urbanistico”, nonché a fare una “ricognizione della cogenza dei piani sovraordinati”, accettando che

mantengano efficacia "le previsioni del PPAR assorbite dal previgente PRG, approvato con DPGR n. 1407, del 20.5.96". (BUR n. 48, dell'11.7.96)

La delibera comunale dichiara che, solo adempiendo a questo protocollo, si avrà la cessazione del contenzioso in essere tra i due enti.

Appare dunque rilevante, in un contesto del genere, assegnare il giusto assetto all'area oggetto di variante, sia perché interessata dal sopraggiunto vincolo di tutela, imposto dalla Soprintendenza; sia perché trattasi di zona limitrofa alla cinta murata del "centro storico", cui il PPAR impone la "prescrizione permanente" di ridurre il carico insediativo.

5. Illegittimità della sagoma d'ingombro del demolito Consorzio Agrario, riportata sul nuovo retino di zona, allegato alla delibera consiliare n. 1, del 22.1.14, avente ad oggetto "adeguamenti cartografici conseguenti a varianti puntuali di PRG", = La sagoma d'ingombro riportata nel retino non appare "legittimata".

La planimetria della stessa zona, nel PRG approvato nel 1996, descriveva il Consorzio Agrario come un complesso di edifici articolato su tre distinti corpi separati.

La successiva relazione tecnica allegata dai progettisti al revocato Piano di recupero, così descrive lo "stato attuale" del complesso:

"L'organismo architettonico è composto da tre corpi principali, connessi da strutture più recenti, suddivisi al loro interno in tre differenti livelli, non collegati tra loro".

Proponendo nel 2006 il piano di recupero la ditta Simonetti aveva allegato una planimetria catastale che descrive il corpo Nord in termini più

allungati rispetto al sedime originario descritto dalla planimetria di PRG del 1996.

Nelle successive planimetrie i tre edifici risultano riaccorpati e maggiorati nel sedime, dichiarandosi che quanto sopra corrisponderebbe al rilievo "fotogrammetrico".

Le recenti planimetrie di PRG seguitano a riportare quest'ultimo tipo di sedime. Questa sagoma d'ingombro non può essere però recepita dalla variante in osservazione, quale volume consolidato, essendo logico desumere che l'unificazione dei tre corpi sia imputabile ad abusi edilizi non condonati.

Risultando attualmente demolita la struttura preesistente (sin dal 2013), nel proposito di realizzare gli incrementi del "Piano casa" annullati dal Tar Marche, ne consegue che la presente variante "adottata" non possa consolidare un sedime demolito, (tanto più che non risulta provata la legittimità del sedime originario, né di quello riportato dal PRG del 1996), dovendo il Comune verificare il volume e le superfici utili conseguenti a licenza edilizia rilasciata al Consorzio Agrario provinciale di Ancona (iscritto alla Camera di commercio di Ancona al n. 361), a supporto dell'autorizzazione commerciale per "materie utili all'agricoltura" del 6.6.73.

Contestiamo, in ogni caso, la rispondenza a verità del volume dichiarato esistente in mc. 14940, e la superficie utile, dichiarata esistente in mq. 2812, nel progetto del piano di recupero revocato.

Questo complesso risulta demolito da oltre un anno.

L'“atto unico” che autorizzava la demolizione e ricostruzione del complesso è stato annullato dal Tar Marche. Il volume preesistente non è più utilizzabile per una possibile applicazione del “piano casa”, non potendosi più parlare di “demolizione e ricostruzione” di struttura preesistente, bensì di “nuova costruzione”, tenuta a rispettare gli indici di zona, non potendosi conservare le volumetrie originarie, una volta demolite, (se non tramite fedele ristrutturazione), dovendosene comunque dimostrare la legittimità, in assenza di condono.

Riteniamo che il Comune non possa riproporre, nelle planimetrie di PRG, il sedicente ingombro “aerofotogrammetrico” dell'edificio ormai demolito, tanto più che l'ultimo assetto riprodotto contrasta con quanto riportato sulla planimetria di PRG del 1996.

I futuri interventi edilizi non potranno recuperare i volumi e le superfici illegittimamente dichiarati preesistenti.

La variante di PRG sull'area dell'ex Consorzio Agrario è dunque tenuta a prospettarla libera da “sagome d'ingombro” pregresse, (non più utilizzabili per eventuali incrementi del “Piano casa”, dopo l'annullamento dell'illegittimo Provvedimento autorizzativo unico, rilasciato dal SUAP il 28.11.12).

6. Carenza di presupposti motivazionali per approvare una variante di PRG. - Violazione dell'art. 7 , legge urbanistica. = Citiamo a riguardo la seguente massima:

“Una variante di PRG è legittimata dal mutamento degli interessi pubblici perseguiti con la pianificazione. Per la sua adozione occorre

pertanto una congrua motivazione". (Cons. Stato, sez. IV, 8.11.94, n. 866).

La delibera sottoposta ad Osservazioni omette di presentare una relazione di supporto.

La delibera in questione dichiara che il Comune revoca il Piano di recupero sol perché il proprietario dell'area avrebbe dichiarato di non esser più interessato a realizzarlo.

Citiamo a riguardo ulteriori massime:

"E' illegittima, sotto il profilo dell'eccesso di potere, la variante al PRG adottata non già per sopravvenute ragioni di tutela di interessi pubblici urbanistici, ma per la tutela d'interessi di natura privatistica".

(Cons. Stato, 13.5.80, n. 543, in "Foro amm.vo", 1980, I, 945).

"E' illegittima la variante al PRG assunta senza una specifica attività istruttoria volta alla sua adozione, in quanto fondata sull'attività istruttoria compiuta in precedenza per l'adozione di un piano particolareggiato, dal momento che la variante ha intenti, criteri e limiti diversi da quelli propri di un piano esecutivo. (Cons. Stato, sez. IV, 17.11.84, n. 866).

"Una variante di PRG deve essere necessariamente e correttamente riportata sulla cartografia del piano stesso." (Tar Piemonte 11.6.75, n. 179).

"La variante al PRG è atto terminale di un autonomo procedimento di valutazione d'interessi pubblici e, in quanto tale, costituisce in ogni caso un distinto provvedimento, nell'ambito del quale non è quindi consentito

identificare parti meramente confermative di precedenti atti". (Cons. Stato, sez. IV, 27.4.82, n. 257).

7. Interesse degli osservanti alla corretta pianificazione della zona. = La sentenza del Tar Marche posta a base della presunta adozione ha accolto l'istanza dei ricorrenti finalizzata a reprimere una scorretta applicazione del Piano casa, finalizzata ad alterare l'assetto urbanistico del bacino di utenza delle loro attività.

Il Comune aveva infatti concesso un notevole incremento volumetrico, in difetto degli standards obbligatori, non monetizzabili nello specifico.

Appare essenziale che il Comune imprima una nuova destinazione alla zona, conforme agli interessi paesaggistici da tutelare, evitando d'innestare futuri atti autorizzativi su una variante di PRG del tutto aleatoria e priva dei presupposti di legittimità.

Osimo, li 20/6/14

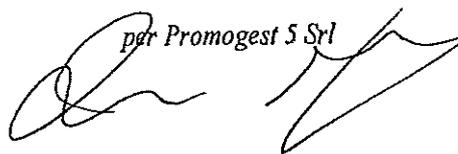
Si delega e' avv. Roberto Gaetani al difensore e alla funz. provvisoria della O. murves

Mauro Braccacini

Si allega:

1. Stralcio PRG 1996 che individua tre corpi staccati nell'ex Consorzio Agrario
2. Estratto di mappa del 1994, prodotto dalla ditta Simonetti, nella proposta di Piano di recupero depositata il 8.11.05 al Comune
3. Fotogrammetrico che evidenzia tre corpi riaccorpamenti allegati dalla ditta Simonetti alla proposta di Piano di recupero (senza comprovare la legittimità del raccorpamento)

per Promogest S Srl



Laura Carletti



per Idea Food
di Carletti Laura & C. Sas

E' autografo
avv. Roberto
Gaetani

- 7 FEB. 2014

N.° Prot.

scala
12.000

ALI

STRALCIO P.R.G. 1996

ai approvato con delibera G.R. n°1407 del 20/05/1996

