

## COMUNE DI ORTACESUS

### Servizio Tecnico

Prot. ~~5470~~ del 17/11/2021

Spett.li

**Sindaco e Giunta Comunale**

Maria Carmela Lecca

e-mail: [mclecca60@gmail.com](mailto:mclecca60@gmail.com)

**Assessore Patrimonio**

Manis Davis Ali

e-mail: [manis.davisali@tiscali.it](mailto:manis.davisali@tiscali.it)

**Segretario Comunale**

Canu Pietrina Francesca

e-mail: [pietrinacanu71@gmail.com](mailto:pietrinacanu71@gmail.com)

**Mascia Anna Maria - Eredi Caria Gesuino**

Via Pascoli n.1 - 09040 - Ortacesus (SU)

e-mail:

[studiolegaleusai@pec.it](mailto:studiolegaleusai@pec.it)

[ing.marracini@gmail.com](mailto:ing.marracini@gmail.com)

[martino.ollano@gmail.com](mailto:martino.ollano@gmail.com)

**Scano Piamò**

Via Torino n.1- 09040 - Ortacesus (SU)

**Cicu Salvatorangelo**

Via Roma 27/A - 09040 - Ortacesus (SU)

### OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE "CARIA" - Loc. S.Antonio

Con riferimento all'oggetto, con la presente si intende illustrare la situazione creatasi nel corso degli anni al fine di evidenziare le problematiche e individuare una soluzione idonea per la risoluzione della vicenda.

#### Premessa

##### *Il Piano di Lottizzazione del 2004 (PdL-2004)*

In data 13/09/2004 (rep.487) i lottizzanti Sig.ri Caria Gesuino e Mascia Anna Maria stipulavano con il Comune di Ortacesus una Convenzione urbanistica per la lottizzazione dei terreni di loro proprietà, siti in regione S.Antonio come meglio specificati nei dati catastali riportati in convenzione.

Tale Convenzione scaturiva dal Piano di Lottizzazione (PdL-2004) approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con Delibera n.7 del 24/06/2003.

All'atto della stipula della Convenzione i Lottizzanti consegnavano al Comune una fideiussione assicurativa per un importo pari a € 216.167,23 a garanzia degli impegni assunti relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (reti di fognatura, rete idrica, impianto di illuminazione pubblica, rete distribuzione energia elettrica, telefonica, gas e opere relative a viabilità e parcheggi).

Con l'atto convenzionale, infatti, i Lottizzanti assumevano l'obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione primaria (art.5) e contestualmente alla sottoscrizione dell'atto cedevano gratuitamente al Comune le aree standard necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e per la viabilità (art.4).

Le opere di urbanizzazione primaria dovevano essere realizzate nel termine di 10 anni dalla data di stipula della Convenzione e pertanto entro il 13/09/2014.

Per contro il Comune di Ortacesus si impegnava a rilasciare tutte le Concessioni Edilizie per l'attuazione del piano di lottizzazione, e contemporaneamente per la costruzione degli edifici.

Nei termini della Convenzione, per l'attuazione del piano di lottizzazione gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) venivano compensati dall'esecuzione delle opere da parte dei lottizzanti mentre per la costruzione degli edifici gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) e il Contributo sul Costo di Costruzione (CC) dovevano essere corrisposti all'atto del rilascio delle singole Concessioni Edilizie.

In data 03/12/2004 i Lottizzanti avviavano i Lavori di Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n.384/94/2004.

In data 16/05/2005 venivano avviati i lavori di realizzazione di un edificio nel lotto n.22 a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n.401/96/2005.

In data 21/10/2008 venivano avviati i Lavori di Completamento delle opere di urbanizzazione primaria a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n.511/117/2008 in quanto fino a tale data risultavano eseguiti i tracciamenti, scavi di sbancamento e bonifica del terreno.

### ***La "Variante" del 2016 (Pdl-2016)***

In data 15/06/2016 (prot.2306) i lottizzanti presentavano gli elaborati per un nuovo assetto dell'area in "variante" al Pdl-2004:

Le opere di urbanizzazione previste nel Pdl-2004 non risultavano realizzate, mentre risultava realizzato un solo edificio per civile abitazione (lotto n.22 del Pdl-2004).

La nuova pianificazione risultava ampliata rispetto alla previsione originaria con l'aggiunta di ulteriori aree e dei rispettivi proprietari al consorzio di urbanizzazione che risultava pertanto composto dai sig.ri Caria Gesuino, Mascia Anna Maria, Cicu Salvatorangelo e Scano Priamo. Inoltre la nuova pianificazione risultava sostanzialmente variata rispetto alla versione Pdl-2004 poiché era prevista una redistribuzione della superficie territoriale, una rimodulazione dei lotti urbanistici, delle cessioni, dei volumi e modifiche alla viabilità. Infine il comparto originario ampliato con le nuove aree, veniva suddiviso in due sub-comparti (PEEP e PDL) in quanto l'Amministrazione comunale intendeva acquisire una parte dei lotti edificabili all'interno del sub-comparto PEEP in cambio dei quali avrebbe realizzato parte delle opere di urbanizzazione.

Il Piano di lottizzazione in "variante" (Pdl-2016) è stato adottato con delibera CC n. 29 del 22/08/2016 e approvato definitivamente con delibera CC n.43 del 21/12/2016.

Successivamente, malgrado diversi solleciti in merito agli adempimenti necessari per la stipula della nuova Convenzione, alcuni lottizzanti (Eredi Caria Gesuino e Mascia Anna Maria) già proprietari delle aree del

Pdl-2004, con note del 31/07/2020 (prot.3292) e del 15/10/2020 (prot.4594), disconoscendo la "Variante" (Pdl-2016), chiedevano l'approvazione di una nuova variante stralcio di dimensione ridotta al solo edificio costruito e alla tratto di strada direttamente attiguo, nonché alla riclassificazione delle rimanenti aree in zona agricola e lo svincolo della cauzione a garanzia del Pdl-2004. Inoltre il tratto di strada sarebbe stato costruito a carico del Comune a fronte della cessione di un area che peraltro risultava già ricompresa tra le aree in cessione per opere di urbanizzazione secondaria del Pdl-2004.

I restanti componenti del consorzio di urbanizzazione (Cicu Salvatorangelo e Scano Priamo) non hanno mai manifestato le proprie determinazioni.

### **Il contesto normativo**

La legge urbanistica 1150/1942 contiene la disciplina fondamentale dei piani attuativi di iniziativa pubblica (piani particolareggiati) del Piano Urbanistico Comunale. In seguito all'evoluzione normativa e giurisprudenziale è stata data la possibilità di promuovere dei piani attuativi di iniziativa privata (piani di lottizzazione), che devono essere corredati da una convenzione urbanistica, che regola gli obblighi assunti dal privato per dotare la zona degli spazi e delle attrezzature di interesse pubblico e collettivo.

Ai sensi dell'art.28 comma 5 del Legge 1150/1942 la convenzione di lottizzazione deve prevedere obbligatoriamente:

- 1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n.2;
- 2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione, o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- 3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo (*i termini sono prorogati di 3 anni per le convenzioni stipulate prima del 31 dicembre 2012, ai sensi dell'art. 30, comma 3-bis, della legge n. 98 del 2013*);
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Si tratta di una normativa piuttosto scarna che nel tempo è stata integrata, oltre che dalle leggi regionali in materia urbanistica, dalle pronunce dei giudici amministrativi e civili.

Di seguito si riporta una sintesi dei principi normativi e degli orientamenti giurisprudenziali prevalenti:

- Il comma 3-bis dell'art. 30 del D.L. n. 69 del 2013, inserito dalla legge di conversione n. 98 del 2013, ha stabilito che "il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle Convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli



accordi simili comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni".

- Il termine decennale di efficacia previsto per i piani particolareggiati si applica solo alle disposizioni di contenuto espropriativo, non anche alle prescrizioni urbanistiche di piano, che rimangono pienamente operanti e vincolanti sino all'approvazione di un nuovo piano attuativo. Infatti in materia urbanistica, affermata l'applicabilità del termine decennale di efficacia dei piani particolareggiati anche ai piani di lottizzazione, alla scadenza del termine di efficacia sopravvivono la destinazione di zona, la destinazione ad uso pubblico di un bene privato, gli allineamenti, le prescrizioni di ordine generale e quant'altro attenga all'armonico assetto del territorio, trattandosi di misure che devono rimanere inalterate fino all'intervento di una nuova pianificazione, non essendo la stessa condizionata all'eventuale scadenza di vincoli espropriativi o di altra natura (*cf. Cons. Stato Sez. IV, Sent. 10 novembre 2020, n. 6915*).
- Quanto al significato da attribuire agli artt. 16, 17 e 28 della legge urbanistica la giurisprudenza ha chiarito che l'imposizione del termine di efficacia va inteso nel senso che le attività dirette alla realizzazione dello strumento urbanistico, sia convenzionale che autoritativo, non possono essere attuate ai sensi di legge oltre un certo termine, scaduto il quale l'autorità competente riacquista il potere-dovere di dare un nuovo assetto urbanistico alle parti non realizzate, anche, in ipotesi, con una nuova convenzione di lottizzazione. Ne segue che, se, e fino a quando, tale potere non viene esercitato, l'assetto urbanistico dell'area rimane definito nei termini disposti con la convenzione di lottizzazione (*cf. Cons. Stato, sez. IV, 19 febbraio 2007, n. 851*). Pertanto, tenendo conto dell'indiscussa ultrattività dei piani di lottizzazione, alla scadenza del termine di efficacia resta in vigore il complesso delle prescrizioni in cui questo si articola e dunque, nella specie, l'obbligazione di dar corso alla cessione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione. E ciò anche perché, alla luce dell'esigenza di un governo del territorio che sia necessariamente sollecito dell'interesse pubblico, sarebbe inconcepibile ammettere che un imprenditore privato possa godere dei profitti di una lottizzazione a danno della collettività: il che avverrebbe se egli potesse sottrarsi all'obbligo di fornire gli spazi occorrenti per l'urbanizzazione primaria e secondaria, che nel modello delineato dalla c.d. legge urbanistica non rappresentano una qualunque controprestazione, ma un elemento strutturale, caratterizzante e imprescindibile, condizione di legittimità della lottizzazione (*cf. Cons. Stato Sez. IV, Sent. 26 agosto 2014, n. 4278*).
- Con riguardo alla cessione delle aree da parte del privato, non possono configurarsi né decadenze, né prescrizione, né usucapione, trattandosi di aree che il privato, in forza della convenzione di lottizzazione, si è obbligato a cedere all'interno del complesso delle previsioni del piano di lottizzazione quale strumento consensuale e per definizione perequativo, in stretta correlazione alla legittima possibilità per i privati di realizzare le edificazioni previste dal piano di lottizzazione. Risulta pertanto pacifico che nel caso siano state realizzate delle edificazioni in forza delle previsioni

del piano di lottizzazione e della relativa convenzione, i lottizzanti siano tenuti ad adempiere ai correlati obblighi di cessione di aree ugualmente previsti dal piano di lottizzazione e relativa convenzione, senza che possa configurarsi al riguardo alcuna decadenza, prescrizione o usucapione da parte del privato (*cfr. TAR Sardegna, sez. II, sent. 10 gennaio 2018, n. 8*).

- Ai sensi dell'art.28 comma 5° della legge n. 1150 del 1942, il lottizzante è tenuto a prestare “congrue garanzie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione”. Gli obblighi assunti con la stipulazione della convenzione di lottizzazione attengono in modo particolare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione.

L'incameramento della fideiussione consente al Comune di poter realizzare le opere nell'eventualità che le stesse non siano state realizzate dal lottizzante o presentino dei difetti per non essere state realizzate a regola d'arte, al fine di evitare che gli insediamenti eventualmente sorti non siano serviti dalle necessarie urbanizzazioni. Il Comune infatti è tenuto a rilasciare le concessioni edilizie con il contestuale inizio della realizzazione delle opere di urbanizzazione. Il citato articolo 28 dispone, infatti, al 7° comma che: “Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi”. La polizza fideiussoria viene prestata proprio per garantire detto impegno.

Pertanto nel caso risultino realizzati dei fabbricati di edilizia residenziale la garanzia prestata mantiene la propria causa giustificativa per poter realizzare le opere nell'eventualità che le stesse non siano state realizzate dal lottizzante. (*cfr. TAR Sardegna, sez. II, sent. 31 marzo 2011, n. 294*).

- Per consolidata giurisprudenza, la scadenza del termine per l'ultimazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste in una convenzione urbanistica non fa venire meno la relativa obbligazione, mentre proprio da tale momento, in base all'art. 2935 c.c., per cui “la prescrizione comincia a decorrere dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere”, inizia a decorrere l'ordinario termine di prescrizione decennale, ai sensi dell'art. 2946 c.c. (*Cons. Stato Sez. IV, 14 maggio 2019, n. 3127; Cons. Stato Sez. IV, 14 maggio 2019, n. 3126*). Il Comune, una volta consumato il termine di validità della convenzione, ha dunque dieci anni di tempo per poter azionare i diritti ivi previsti (*Cons. Stato Sez. IV, 15 ottobre 2019, n. 7008*). Ne deriva che - in assenza di formali intimazioni da parte del Comune o della proposizione di una eventuale azione di adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione o, ancora, in mancanza della escussione della fideiussione appositamente stipulata - decorsi dieci anni dalla scadenza, tale termine può considerarsi decorso (*Cons. Stato Sez. II, Sent., 20 aprile 2020, n. 2532*).
- Il Decreto Legge 70/2011 ha inserito nell'art. 17 della Legge 1150/1942 una ulteriore norma in base alla quale: “Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato, non abbia trovato applicazione il secondo comma (ossia qualora l'ente locale non abbia provveduto a presentare un nuovo piano), nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o

comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiari rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. L'approvazione di sub-comparti non costituiscono variante urbanistica ovvero permane la destinazione di zona delle aree come prevista dal PUC vigente.

- Un'ipotesi di lottizzazione, presentata da soggetti privati, può essere presa in considerazione e valutata favorevolmente dall'Amministrazione comunale soltanto nel caso in cui la stessa sia idonea a soddisfare interessi pubblici di natura urbanistica, per cui, mentre in presenza dell'accordo di tutte le parti private ricomprese in un comparto omogeneo lo stesso è sicuramente valutabile positivamente dall'Amministrazione in quanto capace di poter compiutamente determinare un assetto complessivo di una certa area, allorquando questa volontà privata viene meno in parte, sicuramente l'Amministrazione è titolare del potere di valutare se tale ridotta composizione possa in qualche modo soddisfare gli interessi pubblici di natura urbanistica che la originaria lottizzazione era in grado di portare a compimento. Pertanto nell'impossibilità di sottoscrivere la convenzione, una corretta valutazione troverebbe compimento in una procedura da estrinsecarsi con l'annullamento o la revoca della precedente lottizzazione essendo venuti meno i presupposti per la sua operatività. Inoltre non può accedersi alla tesi di un obbligo dell'Amministrazione di sottoscrivere la convenzione con la parte dei soggetti residui favorevoli alla lottizzazione, né la stessa può essere obbligata a procedere ad una lottizzazione d'ufficio (*cfr. Cons. Stato Sez. V, Sent. 21 maggio 2010, n.3217*).
- La formazione d'ufficio del piano di lottizzazione ai sensi del penultimo comma dell'art.28 Legge n.115 del 1942, è sempre legittima nel caso in cui i proprietari delle aree non abbiano realizzato le opere di urbanizzazione ovvero non abbiano accettato di stipulare la convenzione. In tali ipotesi, il piano di lottizzazione d'ufficio è infatti preordinato a rimuovere gli ostacoli che nascono dall'inerzia o dall'opposizione dei proprietari delle aree interessate, i quali impedendo di attuare le previsioni urbanistiche del comparto, finiscono per dar luogo, di fatto, ad un arbitrario vincolo di inedificabilità con durata indeterminata. Per questo la lottizzazione d'ufficio produce gli stessi effetti, tra i quali anche quello di conferire valore di pubblica utilità alle opere di urbanizzazione in esso previste, del piano particolareggiato ad iniziativa privata. Tale facoltà d'iniziativa d'ufficio costituisce dunque l'esplicazione di un potere ampiamente discrezionale del Comune (*cfr. Cons. Stato Sez. IV, Sent. 10 ottobre 2011, n. 5501*).

## Conclusioni

Quanto sopra esposto, consente di individuare l'ambito normativo entro il quale deve inesorabilmente inserirsi qualsiasi ipotesi per la risoluzione della vicenda. In tale ambito opera la discrezionalità della



Pubblica Amministrazione nell'esercizio del potere amministrativo (=potere/dovere), intesa come potestà di scegliere, tra più comportamenti legittimi, quello ritenuto maggiormente idoneo al raggiungimento dell'interesse pubblico.

Occorre però precisare alcuni aspetti utili per il proseguo della trattazione, prima di procedere ad una disamina del potere che residui in capo all'Amministrazione.

- 1- La Convenzione originaria sottoscritta il 13/09/2004 ai sensi dell'art.5 aveva durata decennale e pertanto la scadenza era prevista il 13/09/2014; l'art.30, comma 3bis, del D.L n.69 del 21/06/2013 convertito nella legge n.98 del 09/08/2013 (G.U. n. 194 del 20 agosto 2013), ha previsto che il termine di efficacia, nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle Convenzioni di lottizzazione, stipulati fino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni. Ne consegue che, con la proroga triennale la Convenzione originaria è scaduta il 13/09/2017.
- 2- La così detta "Variante" del 2016 (Pdl-2016) approvata dal Consiglio Comunale in data 21/12/2016, è stata proposta dagli stessi lottizzanti originari e dai proprietari delle ulteriori nuove aree inserite nel nuovo piano (vedi note di trasmissione elaborati prot.2306 del 15/06/2016 e prot.3163 del 28/07/2016). Gli elaborati, così come espressamente richiesto dal Comune, sono stati regolarmente sottoscritti dai proprietari delle rispettive aree e/o dagli aventi titolo:
  - Cicu Salvatorangelo (proprietario / delegato da altri comproprietari);
  - Scano Priamo (proprietario);
  - Mascia Anna Maria (proprietario);
  - Caria Pierluigi (Amministratore del proprietario Caria Gesuino);
- 3- Secondo le previsioni dalla convenzione originaria (Pdl-2004), nei termini di validità è stata rilasciata regolare Concessione Edilizia per la realizzazione di un fabbricato residenziale (lotto n.22); tuttavia contestualmente alla realizzazione di detto fabbricato, non sono state realizzate le necessarie opere di urbanizzazione previste.
- 4- Il Comune pertanto, si è attivato per formare una nuova disciplina attuativa al fine di evitare che l'insediamento sorto risultasse sprovvisto delle necessarie urbanizzazioni. Perciò, l'approvazione della così detta "Variante" del 2016 (Pdl-2016), risulta in linea con le previsioni dell'art.17 della Legge 1150/1942, in quanto nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione ad acquisire una quota di lotti edificabili da destinare a edilizia popolare (PEEP), è stata accolta la proposta dei lottizzanti per la formazione di due sub-comparti (PDL+PEEP).

In conclusione, resta pertanto evidente che il decorso di un così lungo lasso di tempo, senza che si sia potuto addivenire ad una nuova convenzione con i soggetti che avevano richiesto la nuova lottizzazione, potrebbe determinare la modifica delle esigenze di pianificazione urbanistica del comparto da parte dell'Amministrazione comunale.

Inoltre per il piano di lottizzazione in "variante" (Pdl-2016), nella quale taluni soggetti inizialmente proponenti si siano poi sfilati, vengono meno i presupposti che avevano inizialmente portato

all'approvazione del piano e, dunque, di quei presupposti che avevano portato l'Amministrazione a valutare ed esprimersi con precise valutazioni.

La giurisprudenza ha affrontato il problema relativo alla situazione giuridica del piano di lottizzazione approvato e non seguito da convenzione. Per il Consiglio di Stato (*cf. Cons. Stato Sez. V, Sent. 21 maggio 2010, n. 3217*) l'Amministrazione comunale ha varie strade:

**Ipotesi I** Revocare o annullare il piano di lottizzazione in "variante" (PdL-2016). In tal caso, risulterebbero nuovamente cogenti le previsioni del piano originario (Pdl-2004) benché scaduto 13/09/2017. Pertanto si ritengono possibili ulteriori due opzioni:

a) Poiché sono state realizzate delle edificazioni residenziali con opere di urbanizzazione non del tutto attuate, il Comune dovrebbe incamerare la relativa fideiussione entro il 13/09/2027 o più cautelativamente, entro il 13/09/2024 nel caso di eventuale e sopraggiunta diversa interpretazione giurisprudenziale del termine decennale di prescrizione.

Pertanto, secondo quanto previsto dalla Convenzione (rep.487 del 13/09/2004), giacché risultano già cedute le aree standard necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e per la viabilità (art.4), il Comune dovrebbe eseguire le opere di urbanizzazione primaria (art.5) per il completamento dell'insediamento.

b) Su iniziativa dei privati e nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione, il Comune può accogliere proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti. Praticamente una sorta di stralcio del Piano di Lottizzazione decaduto ovvero del Pdl-2004. Ma ciò può avvenire solo a condizione che non si modifichi la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie (cessioni) e rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. A tal fine, si ritiene che un primo comparto da attuare, debba necessariamente contenere l'edificio già realizzato e la viabilità principale (prolungamento Via de Amicis) nonché i lotti immediatamente attigui in ambo i lati di detta viabilità. In ogni caso, onde evitare che l'iniziativa limiti il potere residuo dell'Amministrazione, permane comunque l'obbligo in capo ai lottizzanti del mantenimento delle garanzie fideiussorie per il completamento di entrambi i sub-comparti.

**Ipotesi II** Attendere che i proprietari convergano sulla decisione di firmare la nuova convenzione relativa al piano di lottizzazione in "variante" (PdL-2016), che resta valido ed efficace, sempre che rispetti le esigenze di pianificazione dell'Amministrazione comunale. In tal caso risulta opportuno stabilire comunque un termine finale per la sottoscrizione della nuova convenzione, onde evitare che l'inerzia dei proprietari delle aree, impediscano l'attuazione delle previsioni urbanistiche del comparto con durata indeterminata. In ogni caso dovrà evitarsi il superamento del termine decennale di prescrizione della convenzione originaria (PdL-2004) al fine di poter valutare nuovamente quale strada percorrere.



**Ipotesi III** Trasformare il piano di lottizzazione “variante” PdL-2016 in Lottizzazione d’ufficio apportando tutte le eventuali modifiche ritenute necessarie da parte dell’Amministrazione comunale e conferendo valore di pubblica utilità alle opere di urbanizzazione in esso previste per l’esproprio di ulteriori aree. Trattasi di diversa procedura che, al di là dei costi connessi dovrà necessariamente essere collegata ad ulteriori valutazioni da parte dell’Amministrazione comunale.

Per quanto sopra, considerato che la giurisprudenza amministrativa ha evidenziato che le scelte urbanistiche sono caratterizzate da un amplissimo margine di discrezionalità e non possono essere sottoposte al sindacato giurisdizionale se non sotto il profilo della palese illogicità o irragionevolezza e dell’errore di fatto, risulta evidente e necessario che l’Amministrazione comunale si esprima in merito.

A tal fine, tutte le eventuali proposte dei lottizzanti devono necessariamente ricondursi al quadro normativo e giurisprudenziale come sopra illustrato.

**Il Responsabile del Servizio Tecnico**

Geom. Fabrizio Zedda

