



COMUNE DI ORTACESUS

Provincia del Sud Sardegna

Ufficio: TECNICO

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 07-06-2025 N.17

**Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE CARIA - LOC. S. ANTONIO -
DICHIARAZIONE DI DECADENZA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CARIA
APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 7 DEL 24/06/2003 E
CONVENZIONATO CON ATTO DEL 13/09/2004 - REVOCA DELLA DELIBERA C.C. N.
43 DEL 21/12/2016 DI APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE AL PIANO
DI LOTTIZZAZIONE CARIA E PIU' E PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA
ECONOMICA E POPOLARE EX L. 167/62**

Su proposta n. 17 del 07/06/2025 del Responsabile dell'Area Tecnica, Fabrizio Zedda, il quale attesta di non versare in ipotesi di incompatibilità e/o di conflitto di interesse nemmeno potenziale, né in situazioni che danno luogo ad obbligo di astensione ai sensi del D.P.R. 62/2013 e del Codice di comportamento interno, e di aver verificato che i soggetti intervenuti nella istruttoria che segue non incorrono in analoghe situazioni.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 24/06/2003 è stato approvato definitivamente il Piano Di Lottizzazione "Caria" (Pdl-2004);
- in data 13/09/2004 (rep.487) i lottizzanti sig.ri Caria Gesuino e Mascia Anna Maria stipulavano una Convenzione urbanistica con il Comune di Ortacesus per la lottizzazione dei terreni di loro proprietà, siti in regione S.Antonio come meglio specificati nei dati catastali riportati in convenzione;
- Con l'atto convenzionale, i Lottizzanti assumevano l'obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione primaria (art.5) e contestualmente alla sottoscrizione dell'atto cedevano gratuitamente al Comune di Ortacesus 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 impegnavano a rilasciare tutte le Concessioni Edilizie per l'attuazione e realizzazione del piano di lottizzazione (reti per servizi, viabilità, parcheggi, ecc.) 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 di una nuova Concessione Edilizia n.511/117/2008 in quanto fino a tale data risultavano eseguiti soltanto i tracciamenti, scavi di sbancamento e bonifica del terreno;
- con Delibera del Consiglio Comunale n.43 del 21/12/2016 è stato approvato definitivamente il Piano Di Lottizzazione Caria in "variante" (Pdl-2016);
- alla data di approvazione della c.d "variante" le opere di urbanizzazione previste nel Pdl-2004 non risultavano realizzate, mentre risultava realizzato n.1 edificio per civile abitazione (lotto n.22 del Pdl-2004);
- La nuova pianificazione approvata con la variante risultava:
 - o 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;
 - o 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;
 - o il comparto originario ampliato con le nuove aree, veniva suddiviso in due sub-comparti (PEEP e PDL) affinché l'Amministrazione comunale potesse acquisire una parte dei lotti edificabili all'interno del sub-comparto PEEP in cambio dei quali avrebbe realizzato parte delle opere di urbanizzazione;
- 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), disconoscevano la "Variante" (Pdl-2016) e chiedevano l'approvazione di una nuova variante stralcio di dimensione ridotta al solo edificio già costruito e al 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 "nuovo" consorzio di urbanizzazione (Cicu Salvatorangelo e Scano Priamo) non hanno mai manifestato le proprie determinazioni;

DATO ATTO CHE:

- La legge urbanistica 1150/1942 contiene la disciplina fondamentale dei piani attuativi di iniziativa pubblica (piani particolareggiati);
- in seguito all'evoluzione normativa e giurisprudenziale è stata data anche la possibilità di promuovere dei piani attuativi di iniziativa privata (piani di lottizzazione), che devono però 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;
- 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 similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni"*;
- DATO INOLTRE ATTO CHE, 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](#));

- 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 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, 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);

CONSIDERATO CHE 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;

PRECISATO inoltre che:

- 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;
- La così detta "Variante" del 2016 (PdI-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;
- Secondo le previsioni dalla convenzione originaria (PdI-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;
- 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 (PdI-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);

RILEVATO CHE:

- per il piano di lottizzazione in "variante" (PdI-2016), nella quale taluni soggetti inizialmente proponenti si siano poi ritirati, 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 di merito;

- La giurisprudenza ha chiarito non solo che la mancata stipulazione della convenzione di lottizzazione comporta la sua inefficacia, ma altresì che l'Amministrazione non deve ritenersi obbligata a perfezionare il procedimento mediante la lottizzazione d'ufficio, ma è tenuta a valutare, nell'interesse pubblico, l'opportunità di disporre l'annullamento o la revoca del piano di lottizzazione (cfr. Cons. Stato Sez. V, Sent. 21 maggio 2010, n.3217);

VISTA la nota prot. 5470 del 17/11/2021 con la quale è stato ampiamente illustrato alle parti interessate la situazione creatasi nel corso degli anni al fine di evidenziarne le problematiche e individuare una soluzione idonea per la risoluzione della vicenda;

RICHIAMATO l'art.21 quinquies, comma 1 , della Legge 7 agosto 1990, n.241 e ss.mm.ii;

VISTA la nota Prot. 810 del 21/02/2025 di avvio del procedimento a tutti i soggetti interessati i sensi degli art. 7 e 8 L. 241/1990 e ss.mm.ii. per la dichiarazione di decadenza del piano di lottizzazione Caria approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 24/06/2003 e convenzionato con atto del 13/09/2004, nonché per la revoca della delibera C.C. N. 43 del 21/12/2016 di approvazione definitiva della variante del piano di lottizzazione Caria e più e piano di zona per l'edilizia economica e popolare ex L. 167/62;

CONSIDERATO che non sono pervenute osservazioni da parte dei soggetti destinatari della comunicazione di avvio del procedimento;

RITENUTO:

- che il decorso di un così lungo lasso di tempo, senza che si sia potuto addivenire alla stipulazione di una nuova convenzione per inerzia dei soggetti che avevano richiesto la nuova lottizzazione, necessiti il ritiro della delibera di approvazione definitiva della variante per motivi di interesse pubblico relativi a ragioni di certezza delle situazioni giuridiche, nonché per consentire al Consiglio comunale di valutare una diversa pianificazione urbanistica del proprio territorio attraverso la scelta di una nuova zona di espansione, per le esigenze di nuove abitazioni dei cittadini;
- di dover procedere a dichiarare la decadenza del piano di lottizzazione Caria approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con Delibera n.7 del 24/06/2003 (PDL 2004), perché scaduto alla data del 13/09/2017, in virtù della proroga prevista dall'articolo 30, comma 3bis, D.L. n. 69/2013;
- di dover disporre ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 21 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 per le ragioni di fatto e diritto sopra esposte, la revoca degli atti di approvazione del Piano di Lottizzazione Caria in "variante" (Pdl- 2016) approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 21/12/2016;

VISTO il D.Lgs. 18/08/2000 N. 267;

VISTO il vigente statuto comunale;

ACQUISITI i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'articolo 49 comma 1, del decreto legislativo n.267/2000;

SEGUE la votazione con il seguente risultato:

- Presenti n. ____;
- Votanti n. ____;
- Voti favorevoli n. ____;
- Astenuti n. ____;
- Contrari n. ____;

PROPONE

DI PRENDERE ATTO delle premesse che costituiscono parte interante e sostanziale del presente atto;

DI DICHIARARE la decadenza del piano di lottizzazione Caria approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con Delibera n.7 del 24/06/2003 (PDL 2004), scaduto alla data del 13/09/2017, in forza della scadenza della proroga prevista dall'articolo 30, comma 3bis, D.L. n. 69/2013;

DI REVOCARE, per le ragioni di fatto e di diritto sopra esposte, ai sensi e per gli effetti di cui

all'art. 21-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii, la Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 21/12/2016 di approvazione del Piano di lottizzazione Caria in "variante" (Pdl 2016).

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. lgs 18.8.2000 ,n.267.

Richiamato l'articolo 49, comma 1 del decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000.

Esprime, in relazione alle proprie competenze, parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Ortacesus, 07-06-2025

Il Responsabile dell'Area
Fabrizio Zedda

Richiamato l'articolo 49, comma 1, del Decreto legislativo n. 267/2000,

esprime parere Visto in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Ortacesus, 12-06-2025

Il Responsabile dell'Area
Pietro Usai