

Prot. 810 Ortacesus 21/02/2025

Egr. Sig.ri

MASCIA ANNA MARIA

Via Pascoli n.1

09040 Ortacesus (SU)

Agli eredi del defunto Caria Gesuino

SIG. CARIA PIETRO

Via De Amicis N. 13

09040 Ortacesus (SU)

SIG. CARIA PAOLO

Via De Amicis N. 17

09040 Ortacesus (SU)

SIG. CARIA PIERLUIGI

Via Sassari N. 5 I.2

09040 Ortacesus (SU)

SIG. CARIA MAURIZIO

Via Via Sassari N. 5 I.1

09040 Ortacesus (SU)

Studio Legale USAI

Email:

studiolegaleusai@pec.it

Scano Priamo

Via Torino n. 1

09040 Ortacesus (SU)

Cicu Salvatorangelo

Via Roma n. 27/a

09040 Ortacesus (SU)

Giunta Comunale

Sede

Segretario Comunale

Comune di Ortacesus

Sede

OGGETTO: piano di lottizzazione Caria Gesuino– comunicazione avvio del procedimento ai sensi degli artt. 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 al piano di lottizzazione Caria e più e Piano di zona per l'edilizia economica e popolare ex L. 167/62.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

PREMESSO che:

- con Delibera del Consiglio Comunale n.7 del 24/06/2003 è stato approvato definitivamente il Piano Di Lottizzazione "Caria" (PdI-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 con la quale assumevano l'obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione primaria entro il termine di 10 anni dalla stipula della stessa 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;
- a garanzia dell'esecuzione delle OO.UU.PP e in relazione agli obblighi ed oneri derivanti dalla stipula della suddetta convenzione è stata emessa in data 21.07.2004 la polizza fidejussoria n° 241230153 dalla Generali SPA;
- con Concessione Edilizia n.384/94/2004 venivano autorizzati i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al piano di lottizzazione in oggetto, iniziati in data 03.12.2004;
- con Concessione Edilizia n.511/117/2008 venivano autorizzati i lavori di Completamento delle opere di urbanizzazione primaria a seguito del rilascio di una nuova C.E. in quanto fino a tale data risultavano eseguiti soltanto i tracciamenti, scavi di sbancamento e bonifica del terreno;
- 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;
- con Delibera del Consiglio Comunale n.43 del 21/12/2016 veniva approvato definitivamente il Piano Di Lottizzazione Caria in "variante" (PdI-2016);

CONSIDERATO CHE

- il piano di lottizzazione di cui alla convenzione del 13.09.2004 è decaduto per la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione nel termine di 10 anni e neppure durante la proroga di 3 anni prevista dall'articolo 30, comma 3 bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69, inserito in sede di conversione dall'articolo 1, comma 1, della Legge 9 agosto 2013, n. 98;
- successivamente all'approvazione della variante del 2016 malgrado diversi solleciti, non è stata stipulata nessuna convenzione urbanistica al fine di poter dare attuazione al piano di lottizzazione in variante;

- 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 proponevano 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, senza che alla proposta sia poi seguita una formale richiesta di ulteriore variante con i necessari elaborati;
- la variante approvata con Deliberazione del C.C. n.43 del 21/12/2016, a seguito della mancata sottoscrizione della convenzione urbanistica, risulta inefficace;
- la proposta dei lottizzanti di formazione di sub-comparto, ai sensi del comma 3 dell'art. 17 L. 1150/1942, del 30/07/2021 nostro Prot. 3762, non seguita dal formale richiesta con relativi elaborati, non è stata accolta così come comunicato con nota Prot. 5470 del 17.11.2021 e nota Prot. 2373 del 13.05.2022 in quanto tutte le eventuali proposte dei lottizzanti devono necessariamente ricondursi al quadro normativo e giurisprudenziale illustrato nella citata nota Prot. 5470 del 17/11/2021;
- 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 e prorogata al 13/09/2017 in forza della scadenza della proroga prevista dall'art. 30, comma 3 bis; D.L. n. 69/2013 e neppure entro tale data sono state realizzate le opere previste nel piano di lottizzazione originario;

VERIFICATO che

- gli articoli 16, 17 e 28 della Legge 1150/1942 dispongono un termine di efficacia non superiore a 10 anni per i piani particolareggiati, ai quali si assimilano analogicamente i piani di lottizzazione;
- con la scadenza del Piano di lottizzazione vengono meno i presupposti dello ius aedificandi e della posizione qualificata del lottizzante, e ciò comporta l'inefficacia di tutte le previsioni del piano di lottizzazione che non hanno avuto concreta attuazione;
- all'autorità competente spetta il potere-dovere di legiferare con nuovi strumenti una revisione delle scelte di Piano, anche in maniera sostanziale e differente dalle previsioni scadute: le nuove previsioni di piano sostituiscono infatti quelle previgenti e a maggior ragione quelle decadute;
- è necessario dare comunicazione di avvio del procedimento per la revoca della delibera C.C. N. 43 del 21/12/2016 di approvazione definitiva della variante al piano di lottizzazione Caria e più e Piano di zona per l'edilizia economica e popolare ex L. 167/62;
- che i lottizzanti eredi Caria e Mascia Anna Maria hanno manifestato la volontà di rinunciare alla lottizzazione a causa delle mutate condizioni di mercato connesse al mancato sviluppo demografico e che i lottizzanti Scanu e Cicu non hanno comunicato la volontà di voler stipulare la convenzione di lottizzazione per completare l'iter di formazione del piano, così da poter attuare il progetto lottizzatorio.
- È interesse dell'amministrazione, alla luce del lunghissimo tempo trascorso dalla delibera di approvazione della variante al piano di lottizzazione, far valutare al competente Consiglio Comunale l'opportunità o meno di mantenere la destinazione "C" residenziale del compendio interessato dalla variante, oppure prevedere una diversa zona di espansione residenziale.

RITENUTO

- di dover procedere alla dichiarazione di decadenza del piano di lottizzazione del 2004 e alla revoca della delibera C.C. N. 43 del 21/12/2016 di approvazione definitiva della variante al piano di lottizzazione Caria e più e Piano di zona per l'edilizia economica e popolare ex L. 167/62;
- necessario avviare il procedimento per revoca della delibera C.C. N. 43 del 21/12/2016 di approvazione definitiva della variante al piano di lottizzazione Caria e più e Piano di zona per l'edilizia economica e popolare ex L. 167/62;

RICHIAMATO l'art.7 della l. n.241/1990 e ss.mm.ii. con il quale viene prescritto l'invio della comunicazione dell'avvio del procedimento prima dell'adozione dei provvedimenti finali;

VISTO il Decreto del Sindaco n. 12 del 04 luglio 2023 con il quale, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art. 50, comma 10, dell'art. 107 e dell'art. 109, comma 2, del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nonché del vigente C.C.N.L. del comparto Regioni-Enti Locali, lo scrivente veniva incaricato delle funzioni di responsabile dell'Area Tecnica;

RICHIAMATI altresì:

- la L. 1150/1942
- la L. n.241/1990 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. n.267/2000 e ss.mm.ii.;

COMUNICA

L'avvio dei procedimenti per la dichiarazione di decadenza del piano di lottizzazione del 2004 e per la revoca della delibera C.C. N. 43 del 21/12/2016 di approvazione definitiva della variante al piano di lottizzazione Caria e più e Piano di zona per l'edilizia economica e popolare ex L. 167/62;

Ai sensi dell'art.10 della L. n.241/1990 le SS.LL. possono presentare entro 30 giorni dal ricevimento della presente comunicazione, eventuali osservazioni, memorie e/o documentazione relative al procedimento in oggetto.

Il procedimento deve inoltre concludersi entro il termine di 30 giorni dalla data di ricevimento del provvedimento sopraccitato.

Si comunica altresì, ai sensi degli art. 4 e 5 della Legge 07/08/1990, n.241 e ss.mm.ii., che per il procedimento amministrativo in argomento il Responsabile del Procedimento è il Geom. Fabrizio Zedda – tel. 070 9804214- pec: protocollo@pec.comune.ortacesus.ca.it e che i relativi atti sono depositati presso l'Area Tecnica – Ufficio urbanistica

Il Responsabile del Servizio tecnico

Geom. Fabrizio Zedda

(f.to digitalmente)