



COMUNE DI PISA

DIREZIONE-10 Urbanistica - Edilizia Privata - Servizi Amministrativi Mobilità

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 76 DEL 25/11/2021

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI-DIREZIONALI E COMMERCIALI (SCHEDA NORMA 39.4 "TIRRENIA-VIA PISORNO/ VIA CASTAGNI/VIA GLADIOLI)" – DETERMINAZIONI

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con Delibera della Giunta Comunale n. 64 del 7 Maggio 2007 veniva approvato il piano di lottizzazione in oggetto presentato dalla proprietà per la realizzazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico e per dotare l'area di tutti gli standard di verde pubblico e parcheggi previsti dalla scheda-norma 39.4 del Regolamento Urbanistico vigente;
- la convenzione necessaria per dare attuazione alle previsioni contenute nel Piano di lottizzazione veniva stipulata in data 4 dicembre 2007;
- per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi di nuova edificazione previsti dallo strumento attuativo la società allora proprietaria delle aree (e successivamente fallita) aveva chiesto il rilascio di quattro distinti permessi di costruire (quello n. 88 del 18.12.2007, avente ad oggetto l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, ritirato in data 11.1.2008) e quelli nn. 89, 90 e 91, tutti del 18.12.2007, aventi ad oggetto gli interventi edilizi;
- a causa del fallimento del soggetto attuatore i permessi di costruire a suo tempo rilasciati hanno perso di validità;
- le previsioni contenute nella scheda-norma 39.4 sono state confermate con la variante di monitoraggio approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 20 del 4 maggio 2017;
- l'area disciplinata dalla suddetta scheda-norma è inserita entro il perimetro del territorio urbanizzato nel Piano Strutturale Intercomunale adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 30 del 23/07/2020;

Viste le disposizioni dell'art. 30, comma 3-bis del D.L. n. 69/2013 convertito con la Legge 9 agosto 2013, n. 98 con il quale è stato disposto che *"il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge 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"*;

Valutati i contenuti dell'art. 10, comma 4 bis, del Decreto-Legge 16 Luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, il quale dispone che *"il termine di validità delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formatosi entro il 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n.1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'art. 30, comma 3-bis, del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98"*;

Considerato che l'area oggetto del Piano di lottizzazione non ancora attuato si presenta in una situazione di degrado e di abbandono a causa della mancata esecuzione dei lavori dovuta al fallimento del soggetto attuatore;

Rilevato inoltre che la stessa è collocata in prossimità della zona abitata di Tirrenia e riveste per la sua posizione particolare interesse sotto il profilo dell'attuazione delle scelte di pianificazione compiute dall'Amministrazione Comunale sostanzialmente confermate con l'inclusione della stessa nel perimetro del territorio urbanizzato;

Considerato inoltre che:

l'art. 17, comma 3, della Legge n. 1150 del 1942 dispone che *“qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato non abbia trovato applicazione il secondo comma 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 fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16”*;

- la possibilità per il soggetto lottizzante di dare attuazione alle previsioni contenute nel piano di lottizzazione anche per stralci funzionali è stata prevista anche dall'articolo 17, comma 4, del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164 (*“l'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al presente articolo ovvero degli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti”*);

Vista l'istanza pervenuta con prot. n. 117645 del 16/11/2021 (**AII. B**) con cui la società acquirente ha manifestato l'interesse a procedere all'attuazione dell'intervento previsto dal Piano di Lottizzazione e già oggetto della Convenzione di cui in premessa, previa individuazione di specifico sub-comparto come da elaborati grafici allegati all'istanza (*“rimanendo impregiudicata la questio juris della permanente validità ed efficacia del piano di lottizzazione in merito alla quale esistono in giurisprudenza indirizzi diversi”*);

Considerato che la società attualmente proprietaria dell'intera area ha richiesto con l'istanza presentata in data 16/11/2021 di poter dare attuazione alle trasformazioni urbanistico edilizie già previste dal piano di lottizzazione in esame, attraverso l'individuazione del subcomparto descritto negli allegati grafici, fermi restando gli obblighi derivanti dalla convenzione a suo tempo sottoscritta che dovrà essere opportunamente integrata e modificata in ragione degli interventi previsti nell'ambito del subcomparto e per i quali dovranno essere richiesti i pertinenti e necessari permessi di costruire;

Valutate le disposizioni della L.R. n. 65/2014 e s. m. e i. con particolare riferimento all'art. 110 – Validità dei Piani attuativi secondo cui:

“1. Contestualmente all'atto di approvazione, il comune fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale il piano attuativo è realizzato ed i termini entro i quali sono operate le eventuali espropriazioni ai sensi dell'articolo 108.

2. L'approvazione del piano costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate.

3. Decorso il termine di cui al comma 1, il piano diventa inefficace per la parte non ancora attuata.

4. Nel caso di cui al comma 3, permane l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano attuativo.

Sono fatti salvi eventuali adempimenti da assolvere entro i termini stabiliti dalla convenzione per il completamento degli interventi previsti dal piano attuativo”;

Ritenuto che sussistano i presupposti di interesse pubblico per la realizzazione degli interventi e delle scelte urbanistiche contenute nella scheda-norma 39.4 ancora vigente, ma non attuate;

Visto il D.P.R. n. 380/01 e s. m. e i.;

Visto il D.Lgs. n. 267/00 e s. m. e i.;

Visto il D.Lgs n. 33/2013 e s. m. e i.;

Visto il verbale della seduta della Commissione Consiliare(**AII. C**);

Ritenuto opportuno concedere al presente l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n.

267/2000 “Testo Unico delle leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali”, al fine di consentire l’avvio degli interventi descritti in narrativa;

Visto il parere in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso ai sensi dell’art. 49, comma 1, del “*Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali*” - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dalla Dirigente della Direzione D10 Urbanistica – Edilizia Privata – Servizi Amministrativi alla Mobilità – Espropri (**Allegato A**) nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’ente;

DELIBERA

1. Di approvare la narrativa come parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di accogliere ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall’art. 17, comma 3, della Legge n. 1150 del 1942 e sulla base di tutte le premesse e considerazioni sopra illustrate che si intendono integralmente richiamate, l’istanza presentata in data 16/11/2021 con prot. n.117645 (All. B e relativi elaborati grafici) per l’attuazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie già previste dal piano attuativo in esame, attraverso l’individuazione del subcomparto descritto negli elaborati grafici allegati al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;
3. di stabilire in anni 5 dalla sottoscrizione dell’atto integrativo della convenzione i tempi di attuazione dell’intervento in esame;
4. Di dare mandato alla Direzione 10 di provvedere a tutti gli adempimenti necessari per dare esecuzione al presente atto, compresi quelli necessari per la sua pubblicazione sul BURT;
5. Di dare comunicazione del presente provvedimento ai proponenti;
6. Di partecipare il presente provvedimento alla Direzione-06 – Infrastrutture e Viabilità – Verde e arredo urbano – Edilizia Scolastica e Cimiteriale e al Servizio Edilizia Privata – Pisa Sud della Direzione 10 Urbanistica - Edilizia Privata - Servizi Amministrativi Mobilità - Espropri.

Indi il CONSIGLIO COMUNALE

Al fine di consentire l’avvio degli interventi descritti in narrativa;

Con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134, comma 4, del “*Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali*” – T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

—