



COMUNE DI PISA

DIREZIONE-10 Urbanistica - Edilizia Privata - Servizi Amministrativi Mobilità

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 66 DEL 02/11/2021

OGGETTO: CONVENZIONE REP.N.294.863/11.665 DEL 25/06/88. ACCORPAMENTO AL DEMANIO STRADALE COMUNALE DEI CINQUE PARCHEGGI PREVISTI DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "PARADISA 2" AI SENSI DELLA LEGGE N. 448/98 E DELLA VIA PAOLO VI A FONDO CHIUSO, GRAVATA DA SERVITÙ DI USO PUBBLICO.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con atto del Segretario Generale n. 902 del 11/07/2019 è stato costituito specifico gruppo di lavoro intersettoriale per la definizione dei procedimenti inerenti Piani di Lottizzazione e Permessi a Costruire/Concessioni edilizie convenzionati;
- ai fini anche della costruzione di un Quadro Conoscitivo aggiornato degli strumenti urbanistici e dei piani particolareggiati approvati nel corso del tempo e attuati e/o in corso di attuazione per la predisposizione del Piano Strutturale Intercomunale e successivamente del Piano operativo di cui alla L.R. n. 65/2014, gli uffici interessati hanno predisposto specifica cartografia ricognitiva con collegamenti ipertestuali ai testi delle convenzioni e agli elaborati progettuali di riferimento;

VISTI:

- la Legge n. 1150/1942 e s. m. e i.;
- la L.R. n. 65/2014 e s. m. e i.;
- il D.P.R. n. 380/01 e s. m. e i.;
- il Regolamento Urbanistico vigente;

VALUTATI i contenuti del Piano di Lottizzazione denominato "Paradisa 2" e della Convenzione Repertorio n. 294.863, Raccolta 11.665 del 25/06/1988 ai rogiti del notaio Siciliani, secondo la quale:

- l'art.5 dispose che i proprietari lottizzanti per loro stessi e loro aventi causa si impegnavano a provvedere alla costruzione parcheggi in numero di cinque, tre sulla via Pungiluppo e due sulla via Paradisa della superficie complessiva di mq.2.900 con i relativi accessi;
- l'art.6 dispose che i lottizzanti per loro medesimi e loro aventi causa si impegnavano a cedere gratuitamente al Comune i sedimi destinati a parcheggi e meglio descritti al precedente art.5, nonché tutte le opere di urbanizzazione primaria ivi realizzate a loro cure e spese;

ACCERTATO che non risultano formalmente acquisite al patrimonio dell'ente le suddette opere di urbanizzazione realizzate in virtù della suddetta convenzione;

VALUTATI i contenuti della Legge n. 448/98 con particolare riferimento all'art. 31, comma 21 secondo cui *"In sede di revisione catastale, è data facoltà agli enti locali, con proprio provvedimento, di disporre l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, previa acquisizione del consenso da parte degli attuali proprietari"*;

CONSIDERATO CHE:

- in sede di esame da parte del gruppo di lavoro costituito per la definizione delle convenzioni urbanistiche pregresse, è stato convenuto di procedere all'acquisizione delle aree adibite a parcheggi della suddetta lottizzazione;

- le aree adibite a parcheggio sono state utilizzate ad uso pubblico ininterrottamente da oltre venti anni e che in tale periodo nessuno ha esercitato diritti sulle stesse e/o ha provveduto in proprio a eseguire lavori o sostenere oneri relativi alla loro manutenzione ed illuminazione;

- la necessità di definire l'acquisizione dei suddetti parcheggi e la non facile reperibilità degli attuali aventi causa degli originari lottizzanti che dovrebbero intervenire alla sottoscrizione dell'atto di cessione, rende possibile l'applicazione di quanto disposto dall'art.31, comma 21 della legge 23/12/1998 n.448 che prevede, infatti, che il trasferimento venga disposto con provvedimento dell'Ente Locale, previa acquisizione del consenso da parte degli attuali proprietari;

- a causa della difficoltosa reperibilità dei suddetti aventi causa, si è reso necessario provvedere alla pubblicazione di un avviso relativo all'avvio del procedimento per l'accorpamento al demanio stradale comunale delle cinque aree adibite a parcheggio previste nella sopraindicata convenzione Repertorio n. 294.863, Raccolta 11665 del 25/06/1988, ai sensi della Legge n. 448/98, pubblicato a cura della Direzione 10 Urbanistica, Edilizia Privata, Servizi Amministrativi Mobilità ed Espropri del Comune di Pisa;

- detto avviso (n. prot 97554 del 28/09/2021) è stato pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente (**Allegato 1** al presente provvedimento) per quindici giorni consecutivi dal 28/09/2021 al 13/10/21, finalizzato alla presentazione da parte dei soggetti interessati di eventuali osservazioni;

- trascorso il termine per la presentazione di osservazioni il Consiglio Comunale può procedere, secondo quanto indicato nel citato avviso, previo esame delle eventuali osservazioni e/o consensi pervenuti, a disporre con successivo e specifico provvedimento dirigenziale all'acquisizione al demanio stradale delle aree in esso descritte, ai sensi dell'art. 31 comma 21 e 22 della Legge n. 448/98;

CONSIDERATO altresì che durante il periodo di pubblicazione del suddetto avviso all'Albo Pretorio non sono pervenute osservazioni e che, pertanto, è possibile definire l'acquisizione delle aree adibite a parcheggio in argomento che, oltre ad essere urbanizzate, risultano regolarmente interessate dal traffico veicolare della zona;

RITENUTO pertanto di poter procedere all'accorpamento al demanio stradale delle aree oggetto del suddetto avviso come da disposizioni dell'art. 31 comma 21, 22 della Legge n. 448/1998;

ACCERTATO inoltre che il comparto realizzato in virtù del Piano di Lottizzazione e della Convenzione in esame è servito da una viabilità di distribuzione e articolazione interna oggi denominata "Via Paolo VI" (come da estratto cartografico catastale e del Regolamento Urbanistico

Allegato 2 al presente provvedimento), aperta al pubblico transito e avente le caratteristiche descritte nella Relazione tecnica **Allegato 3** al presente provvedimento;

ACCERTATI pertanto:

- l'uso pubblico evidente e prolungato della viabilità in esame;
- la presenza della pubblica illuminazione (anche se non in funzione);
- la regolamentazione, negli anni, della circolazione da parte dell'Amministrazione Comunale;
- le opportunità di riorganizzazione e revisione del sistema viario evidenziate nella suddetta Relazione;

- **RITENUTO** pertanto che nonostante i limiti strutturali, in termini di ridotta dimensione della sezione stradale nel suo complesso, la Via Paolo VI abbia valenza pubblica ai fini della mobilità cittadina (con l'esclusione dei tratti traversi a fondo chiuso che conducono ai singoli edifici condominiali) e che quindi debba esserne disposta l'acquisizione al demanio stradale, consentendo così all'Amministrazione Comunale di potervi svolgere la necessaria manutenzione e garantire così ai cittadini che vi transitano un adeguato livello di sicurezza;

- **VISTO** il D. Lgs n. 267/00 e s. m. e i.;

- **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, dal Dirigente della Direzione Direzione 10, Urbanistica, Edilizia Privata, Servizi Amministrativi Mobilità ed 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

per le ragioni espresse in premessa che qui si richiamano integralmente, l'adozione del presente atto fondamentale di seguito espresso:

1) di disporre, ai sensi dell'articolo 31, comma 21 e 22, della Legge 23.12.1998 n. 448 (Finanziaria 1999), l'accorpamento al demanio stradale comunale, a titolo gratuito, delle seguenti aree su cui sono stati realizzati n. 5 parcheggi di proprietà delle rispettive Società, utilizzati da più di 20 anni dalla collettività e per i quali è stata appurata l'esistenza dei previsti requisiti di demanialità:

- Parcheggi n°1 e n°2

Aree sistemate a parcheggio con relative opere di urbanizzazione ubicate in via Paradisa, identificate dalle particelle 611 e 612 delle rispettive superfici di mq.1000 e mq.190, in comproprietà per 1/2 delle S.r.l. IMMOBILIARE SAFFI e S.r.l. LIBURNA con sedi in Livorno;

- Parcheggio n°3

Area sistemata a parcheggio con relative opere di urbanizzazione ubicata in via Pungiluppo, identificata dalla particella 650 della superficie di mq. 240, di proprietà della S.r.l. FONDIARIA PARADISA con sede in Pisa;

- Parcheggio n°4

Area sistemata a parcheggio con relative opere di urbanizzazione ubicata in via Pungilupo, identificata dalla particella 708 della superficie di mq.751, di proprietà della S.r.l. SIMBA con sede in Pisa;

- Parcheggio n°5

Area sistemata a parcheggio con relative opere di urbanizzazione ubicata in via Pungilupo, identificata dalle particelle 660, 661 e 665 delle rispettive superfici di mq.36, mq.38 e mq.150 di proprietà della S.r.l. PRA-ME con sede in Pisa;

2) di approvare il procedimento di acquisizione a titolo gratuito al demanio stradale comunale delle aree tuttora intestate alle suddette Società attraverso le seguenti fasi:

- Emanazione del decreto di accorpamento al demanio stradale comunale delle aree oggetto di acquisizione;

- Registrazione e trascrizione del decreto;

3) di incaricare la Dirigente della Direzione Urbanistica-Edilizia Privata Servizi Amministrativi Mobilità Espropri, o colui/ei che ne dovesse fare le veci, alla predisposizione del decreto di accorpamento di cui al medesimo articolo 31, comma 21 e 22, previa verifica della consistenza dei beni.

Tale incarico è attribuito a detta Dirigente in virtù dell'atto del Segretario Generale n. 902 del 11/07/2019 citato in premessa con cui è stato costituito specifico gruppo di lavoro intersettoriale per la definizione dei procedimenti inerenti Piani di Lottizzazione e Permessi a Costruire/Concessioni edilizie convenzionati;

4) di dare atto che la registrazione e trascrizione del decreto, ai sensi dell'art. 31, comma 22 della Legge 448/98, saranno effettuate a titolo gratuito;

5) di riconoscere per le motivazioni di cui in premessa che qui si richiamano integralmente e tenuto conto in particolare dei contenuti della Relazione tecnica **Allegato 3** al presente provvedimento, l'interesse pubblico all'acquisizione al demanio stradale comunale anche della viabilità denominata "Via Paolo VI" che pur realizzata quale strada di penetrazione nel comparto della cosiddetta "Lottizzazione Paradisa 2" è utilizzata quale strada di valenza pubblica (con l'esclusione dei tratti traversi a fondo chiuso che conducono ai singoli edifici condominiali);

6) di dare mandato pertanto al competente Ufficio Patrimonio, trattandosi di acquisizione di tratto stradale la cui cessione all'Amministrazione Comunale non è derivante da uno specifico impegno previsto dalla convenzione originaria, di procedere per il tratto di viabilità in esame all'acquisizione al demanio secondo le procedure previste dalla Legge n. 448/98;

7) di partecipare il presente provvedimento alle Direzioni Patrimonio, Urbanistica, Infrastrutture, al Comando di Polizia Municipale e alla Società Pisamo S.r.l.