dott.m.carmen lanteri architetto sanremo via pr. giuseppe grossi 2 tel. 0184 500421
mcl@architettilanteri.it

Comune di DIANO CASTELLO (IM)

Variante allo strumento urbanistico **finalizzata all'imposizione del vincolo espropriativo relativo all'opera pubblica prevista sull'area a parcheggio P37 del PUC,** ai sensi del combinato disposto dell'art.10, comma 2 e dell'art. 19, commi 2 e 4 D.P.R. n. 327/2001.

Con deliberazione della Giunta Regionale N° 294 del 7-4-2022 è stata approvata la variante al PUC del Comune di Diano Castello che prevede, all'interno dell'ambito Acr.1.1, l'area **P37** (Fig.1) destinata a parcheggi, disciplinata dall'art. 8 del PUC intitolato Servizi pubblici che recita:

"E' l'insieme degli spazi e delle attrezzature di proprietà pubblica o privata, purché in quest'ultimo caso sussista un vincolo di destinazione d'uso pubblico ovvero siano stabilite le modalità e le condizioni d'uso pubblico dell'impianto mediante apposita convenzione, suddiviso in base al D.M. 2/4/1968, n. 1444, nelle seguenti categorie:

I = aree per l'istruzione;

IC = aree per attrezzature di interesse comune;

Va = aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;

P = aree per parcheggi.

E' prevista la possibilità da parte dei soggetti privati di realizzare, tramite sottoscrizione di apposita convenzione con l'A.C., attività sportive, dotate di locali accessori (bar) e di volumi tecnici (spogliatoi, depositi, attrezzature, ecc)."

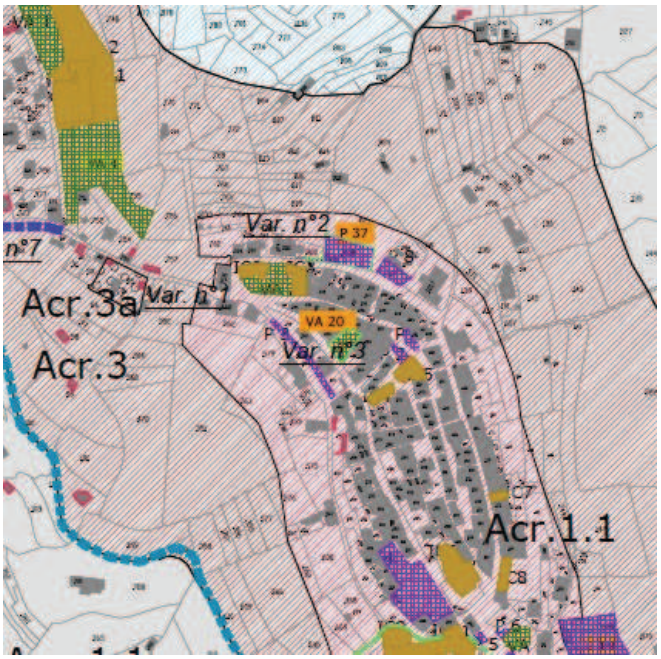


Fig. 1 Stralcio tav. V1-a PUC
Zonizzazione su mappa catastale

I mappali 1008 e 1009 del F° 2 del Comune di Diano Castello, interessati dall'opera pubblica, ricadono in zona P37- aree per parcheggi. Il suddetto compendio immobiliare risulta destinato ad area a standard urbanistico ai sensi art. 3 D.M. 2-4-1968 (Fig. 2).

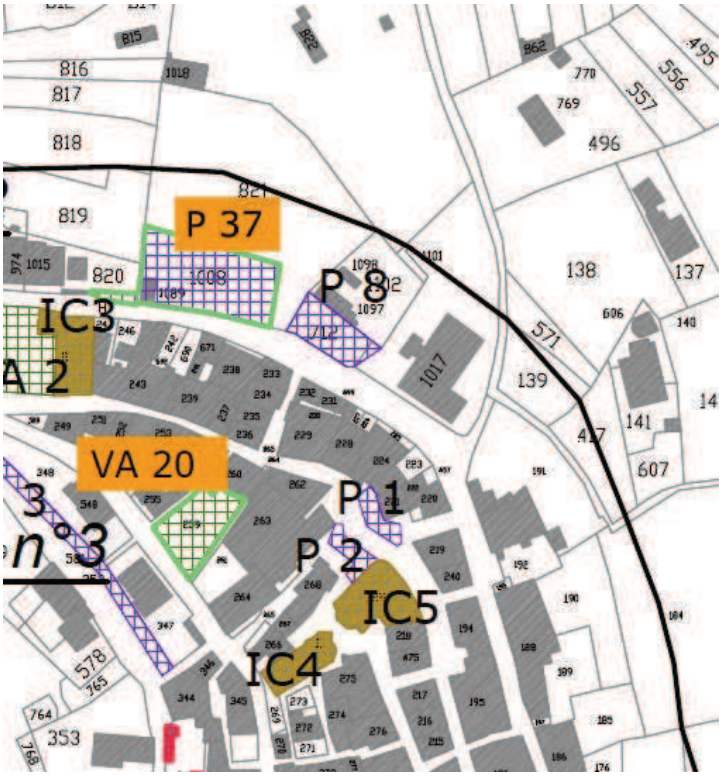


Fig.2 Stralcio ingrandimento Tav.V3-a PUC Standards di progetto ed esistenti

PROCEDURA ESPROPRIATIVA - VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA

L' Amministrazione Comunale intende avviare la procedura espropriativa per fini di pubblica utilità sulla base del progetto definitivo dell'opera pubblica predisposto in attuazione delle previsioni di PUC.

A tal fine si è avvalsa della consulenza dell'Avv. Luca Saguato che ha evidenziato la necessità che "*l'immobile espropriando sia, innanzitutto, gravato da un vincolo espropriativo ai sensi dell'art 9 e segg. D.P.R. 327/2001 e che, alla luce della giurisprudenza amministrativa in materia, sussistono indicazioni contrastanti sul fatto che l'attuale disciplina pianificatoria abbia imposto sulle aree in questioni un vincolo espropriativo, atteso il margine di iniziativa riservato all'intervento privato".*

Secondo l'art. 9, comma 1, D.P.R. n. 380/2001, "*1. Un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero una sua variante, che prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità.*

2.Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. Entro tale termine, può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

3.Se non è tempestivamente dichiarata la pubblica utilità dell'opera, il vincolo preordinato all'esproprio decade e trova applicazione la disciplina dettata dall'articolo 9 del testo unico in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
4. Il vincolo preordinato all'esproprio, dopo la sua decadenza, può essere motivatamente reiterato, con la rinnovazione dei procedimenti previsti nel comma 1 e tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard".

Come anticipato, nello specifico la norma di PUC (art.8) ammette che la realizzazione del servizio pubblico possa avvenire a cura dei privati proprietari previo convenzionamento atto a stabilire le modalità e le condizioni d'uso pubblico del servizio, per cui il vincolo previsto dal PUC, secondo parte della giurisprudenza, si configura di tipo conformativo e non espropriativo. Affinché il Comune possa procedere alla espropriazione delle aree in Via Marconi per realizzare il parcheggio pubblico previsto è necessario, per scrupolo e certezza, imporre **un vincolo avente carattere espropriativo** per tale opera.
A tal fine si propone di applicare la **procedura semplificata di variante urbanistica** prevista dal D.P.R. 327/2001 (art. 10 comma 2, *"Vincoli derivanti da atti diversi dai piani urbanistici generali"*: il vincolo (preordinato all'esproprio) può essere "*disposto, dandosene espressamente atto, con il ricorso alla variante semplificata al piano urbanistico da realizzare, anche su richiesta dell'interessato, e secondo le procedure di cui all'articolo 19, commi 2 e seguenti*."

Le modalità e le procedure per adottare la variante sono previste puntualmente dall'art 19 commi 2 e seguenti che recitano:

"2. *L'approvazione* ***del progetto preliminare o definitivo*** *da parte del consiglio comunale, costituisce* adozione della variante *allo strumento urbanistico*";

"*4. Nei casi previsti dai commi 2 e 3, se la Regione o l'ente da questa delegato all'approvazione del piano urbanistico comunale non manifesta il proprio dissenso* ***entro il termine di novanta giorni****, decorrente dalla ricezione della delibera del consiglio comunale e della relativa completa documentazione,* ***si intende approvata la determinazione del consiglio comunale, che in una successiva seduta ne dispone l'efficacia*****".**

DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA'
Il medesimo DPR 327/2001 all'art. 12 *"Gli atti che comportano la dichiarazione di pubblica utilità" comma 1 prevede:*
"*La* ***dichiarazione di pubblica utilità*** *si intende disposta: a) quando l'autorità espropriante* ***approva a tale fine il progetto definitivo dell'opera pubblica*** *o di pubblica utilità …*".

CONCLUSIONE

Al fine di introdurre il vincolo avente carattere espropriativo per realizzare il parcheggio pubblico in fregio a Via Marconi, previsto sull'area P37 del PUC vigente, e dichiararne la pubblica utilità, l'Amministrazione approva in Consiglio Comunale il progetto definitivo dell'opera pubblica e contestualmente adotta la variante urbanistica semplificata (ai sensi art. 10 comma 2 e art. 19 comma 2 e 4 DPR 327/2001), dichiarando anche la pubblica utilità dell'opera (ai sensi art 12, comma 1, del medesimo DPR 327/2001).

Il progetto definitivo a firma del geom. Ivano Frontero si compone dei seguenti elaborati:

- Computo metrico
- Documentazione fotografica
- Piano particellare
- Piano particellare 2 (tabella)
- Quadro economico
- Relazione illustrativa
  - tav 1 stralci
  - tav 2 stato attuale planimetria generale, pianta, sezioni
  - tav 3 stato attuale prospetti
  - tav 4 progetto planimetria generale, pianta, sezioni
  - tav 5 progetto prospetti
  - tav 2 sovrapposizione planimetria generale, sezioni e prospetti - Relazione illustrativa

La procedura si ritiene conclusa con l'invio della delibera consiliare e della documentazione allegata alla Regione Liguria che ha tempo 90 gg per manifestare eventuale dissenso e con l'assunzione di una successiva delibera con la quale il Consiglio Comunale prenderà atto della intervenuta approvazione della variante urbanistica e del vincolo espropriativo previsto, disponendo l'efficacia ai sensi dell'art. 19, comma 4, D.P.R. n. 327/2001.

Sanremo,10/5/2022 Arch.M.Carmen Lanteri

