

**Ill.mo Sig. Sindaco
del Comune di Sovicille
all'att.ne del Responsabile dell'U.T. Urbanistica**

OGGETTO: Richiesta chiarimenti in merito al Piano Attuativo PA 08.04

Premesse

- Con Delibera del Consiglio Comunale n° 16 del 3/2/2006 è stato approvato il PdL Via G. da Verrazzano, ed in data 07/03/2006 è stata stipulata la relativa Convenzione con il Comune di Sovicille;
- con PdC n. 91 del 16/10/2006 è stata approvata la richiesta per il Permesso di Costruire relativo all'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione (OdU), con successive richieste di proroga in data 09/09/2009 prot. n. 16661, 26/09/2011 prot. n. 16537, 05/02/2016 prot. n. 2601;
- in data 09.05.2008 è stato presentato un Auspicio al Piano Strutturale, con prot. n. 7319, nel quale si richiedeva il distaccamento della zona identificata nel P.d.L. come RESIDENZE 1, in quanto i proprietari dei terreni non erano interessati all'edificazione;
- il Comune, nella sua controdeduzione n. 90 del 2008, risponde :
" Non pertinente, in quanto si riferisce ad indicazioni del Piano Regolatore Generale vigente";
- in data 21/08/2013 sono state inoltrate al Comune di Sovicille, le richieste per l'Approvazione della Variante al PdL (prot. n. 13741) ed al Permesso di Costruire per le OO.UU. (prot. n. 13740), ma allo stato attuale le suddette pratiche risultano essere ancora in fase istruttoria;
- con riferimento al punto precedente, il Comune, con lettere del 04.09.2013 prot. n.14566 e , comunica che le pratiche risultano improcedibili all'istruttoria per la mancanza delle firme da parte di tutti i Lottizzanti;
- in data 05.02.2016 (prot. n.2601) è stata presentata la richiesta di proroga della Convenzione del 07.02.2006 e che **la stessa, indipendentemente dalla nostra richiesta, risultava comunque prorogata ex lege ai sensi della L. n.98 del 09.08.2013 che ha convertito il D.L. 69/2013 (c.d. Decreto del Fare)**; essendo l'anzidetta normativa intervenuta prima della scadenza decennale della convenzione in esame, la stessa è

ancora in essere e dovranno essere considerate tali le Varianti al Piano di Lottizzazione ed alle Opere di Urbanizzazione;

- in data 29.02.2016, infatti, il Comune richiedeva con lettera di prot. n. 4350 la stesura di una bozza di "convenzione", con ciò denotando l'interesse a voler dare attuazione all'obbligo già assunto che, in ogni caso era ancora vigente;
- in data 13.01.2017 al prot. n. 852 è stata inviata una lettera con allegato il Parere del Prof. Avv. Duccio Traina e altri allegati, attestanti la procedura da seguire in merito all'acquisizione delle firme, alla cui lettera non è seguita alcuna risposta;
- in data 13.01.2017 al prot. n. 862 è stato presentato un Auspicio al Piano Operativo, da parte dei lottizzanti, nel quale si richiedeva il distaccamento della zona identificata nel P.d.L. come RESIDENZE 1, anche eventualmente al fine di procedere con una nuova Convenzione;
- in data 25.01.2017 al prot. n. 1717 è stata inviata una lettera formulata ai sensi dell'art. 2943 del c.c. ai fini dell'interruzione dei termini di prescrizione in relazione ad una eventuale azione di responsabilità nei confronti del Comune di Sovicille per inadempimento di obblighi convenzionalmente assunti in sede di approvazione del Pdl 2006; nella stessa si sollecitava il Comune nel rispondere sul fatto che si erano venuti a creare vincoli reali che impedivano la realizzazione del camminamento previsto;
- il Comune ha risposto con lettera prot. 3771 del 22.02.2017 nella quale si affermava che non vi erano elementi ostativi all'attuazione del P.d.L.;
- in merito alla proroga per l'esecuzione delle OO.UU. del 05.02.2016 (prot. n. 2601), in data 01.03.2017 (prot. n. 4299) è stata presentata dalle Società IMMOBILIARE B.P. S.R.L. in liquidazione e SAN ROCCO COSTRUZIONI S.R.L., una richiesta di chiarimenti circa l'avvenuta realizzazione di un muro di contenimento (autorizzato dal Comune stesso) che ostacolava l'esecuzione del camminamento pubblico da cedere al Comune;
- in data 07.10.2017 al prot. n. 21187 è stata inviata una lettera con la richiesta di procedere all'istruttoria della pratica n. 13741 del 21.08.2013, relativa all'approvazione della Variante al Pdl, alla cui lettera non è seguita alcuna risposta da parte del Comune;
- in data 14/12/2018 (prot. n. 26906) è stata presentata al Comune di Sovicille un'Istanza di Osservazioni al P.O. (osservazione n. 100);
- il Comune di Sovicille ha pubblicato il 23/08/2019, le controdeduzioni alle Osservazioni, tra le quali quella di cui sopra, per la quale di seguito si riporta integralmente il testo

"Si provvederà a rettificare le tavole e la disciplina del PO per tenere conto del Piano Attuativo vigente, entro

*i termini di efficacia dello stesso. Resta inteso che qualsiasi modifica ai contenuti dello strumento attuativo è comunque subordinata ad una procedura di variante al piano di lottizzazione e di variazione della relativa convenzione" **parzialmente accolta**;*

- il Comune di Sovicille ha pubblicato il 26/06/2020, le controdeduzioni alle Osservazioni, tra le quali quella di cui sopra, per la quale di seguito si riporta integralmente il testo

*L'istanza (ripresa da un successivo contributo pervenuto fuori termine, identificato con il n. 151) è riferita ad un piano di Lottizzazione che risultava ancora vigente al momento dell'adozione del Piano Operativo. Essendo nel frattempo scaduti i termini di efficacia del piano attuativo, è ora possibile inserire la previsione per il completamento dell'intervento (PA08.04) apportando le modifiche che si ritengono migliorative e più coerenti al progetto complessivo per San Rocco a Pilli, con conseguente modifica della tavola PO.05 in scala 1:2000 e con l'introduzione dell'art. 133 bis". **parzialmente accolta**;*

- in data 10/06/2019 (prot. n. 11323) è stata presentata al Comune di Sovicille una nuova Istanza di Osservazioni al P.O. (osservazione n. 151);

- il Comune di Sovicille ha pubblicato il 26/06/2020, le controdeduzioni alle Osservazioni, tra le quali quella di cui sopra, per la quale di seguito si riporta integralmente il testo

L'istanza è riferita ad un piano di Lottizzazione che risultava ancora vigente al momento dell'adozione del Piano Operativo, tanto che con l'osservazione identificato con il n. 100, se ne richiedeva il recepimento, pur con le modifiche ora riproposte.

*Essendo nel frattempo scaduti i termini di efficacia del piano attuativo, è ora possibile inserire la previsione per il completamento dell'intervento (PA08.04) apportando le modifiche che si ritengono migliorative e più coerenti al progetto complessivo per San Rocco a Pilli, con conseguente modifica della tavola PO.05 in scala 1:2000 e con l'introduzione dell'art. 133 bis" - **accolta**.*

Piano Attuativo PA 08.04

Con riguardo alla succitata area identificata nel Piano Operativo con la sigla PA08.04, la Soc. ECO IMMOBILIARE s.r.l. ha presentato in data 18.07.2022 al prot. 14576 del Comune di Sovicille, un Piano Attuativo finalizzato al "*completamento della lottizzazione residenziale con implementazione delle dotazioni di verde e parcheggi pubblici e strade di accesso*".

Non essendo pervenuta alcuna lettera di "Comunicazione di avvio del procedimento" come ai sensi degli art. 2 comma 2-3-6-7, art. 7 comma 1, art. 8 comma 1-2-4, la Eco Immobiliare s.r.l. ha inoltrato un'Istanza al Comune di Sovicille in data 09.11.2022 prot. 23857, nella quale si chiede che il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico U.O. Edilizia/ Urbanistica si pronunci sull'Approvazione del Piano Attuativo presentato.

Il Comune di Sovicille risponde alla suddetta Istanza con lettera del 24.11.2022 prot. n.

24849 nella quale viene comunicato che è in corso l'istruttoria per la pratica in oggetto soprattutto riguardo ai temi VAS e VINCA.

In risposta alla missiva di cui sopra, la Eco Immobiliare s.r.l. ha inoltrato un'Istanza alla Regione Toscana c/o Organo Competente VAS e p.c. al Comune di Sovicille c/o Organo Competente VAS, relativamente alla richiesta di interpretazione dell'art. 5 bis comma 2 della L.R. 10/2010, e di seguito al Comune in data 09/02/2023 al prot. n. 2686, in merito alla possibilità di esclusione del procedimento VAS come già precisato nella Richiesta di Approvazione del Piano Attuativo in variante.

La Regione risponde con una comunicazione inviata per conoscenza al Comune, e ricevuta per PEC in data 23.02.2023, nella quale si conferma quanto asserito dalla Eco Immobiliare s.r.l. in merito al quesito posto, escludendo quindi il procedimento VAS.

La Società Eco Immobiliare s.r.l. ha inviato tramite pec al Comune di Sovicille in data 20.02.2023 al prot. 3416, la stessa comunicazione ricevuta dalla Regione.

Per quanto riguarda invece il procedimento Vinca, la Eco Immobiliare ha inviato, in data 19.04.2023, un'Istanza alla Regione Toscana Settore Vinca, nella quale si chiede delucidazioni in merito a tale procedura nell'ambito del Piano Operativo del Comune di Sovicille, relativamente alla zona interessata dal PA 08.02.

La Regione risponde in data 06.06.2023, con una comunicazione, ed ancora una volta confermando quanto asserito e precisato più volte dalla Eco Immobiliare s.r.l.

Comunicazione inviata al Comune di Sovicille anche dalla Società in data 24.02.2023.

L'Autorità Competente, Ufficio Tecnico U.O. Patrimonio Ambiente e Cave con determinazione n 929 del 27/07/2023, ha escluso sia la procedura Vas che quella di Vinca.

Con Determinazione n. 1284 del 18/10/2023, il Comune di Sovicille Settore Patrimonio Ambiente e Cave, ha approvato lo studio *"Rilievo rete fognaria in località San Rocco a Pilli"* ai fini dell'assolvimento della prescrizione imposta dal Piano Operativo *"Dovranno essere verificati in dettaglio i rapporti tra area di intervento e qualità delle acque del reticolo idrografico minore, in relazione alla pressione degli scarichi, attuali e previsti, sui corpi idrici al fine di una valutazione degli effetti cumulativi sui corpi recettori."*

In data 15.11.2023 prot. 22755 il Comune di Sovicille ha inviato una richiesta di integrazioni alla pratica inoltrata il 18.07.2022. Le integrazioni richieste sono state inoltrate al Comune di Sovicille il 14.12.2023 al prot. n. 24493.

Nella lettera di integrazioni, il Comune richiede anche, ai sensi dell'art. 108 L.R. 65/2014, la firma di tutti i proprietari che fanno parte della nuova lottizzazione, ovvero gli acquirenti degli appartamenti venduti dalla SAN ROCCO COSTRUZIONI s.r.l. (lottizzante precedente), in quanto il Piano Attuativo PA 08.04 ricomprende anche la parte già edificata.

La Eco Immobiliare s.r.l., a seguito dei vari incontri avuti sia con la Responsabile del Procedimento Ufficio Tecnico Urbanistica, che con il Sindaco, nonché con il Segretario, ha inoltrato una lettera in data 30.01.2024 con allegata una bozza di Accordo Procedimentale, al fine di precisare tutte le condizioni per poter procedere anche senza la firma degli altri proprietari.

L'Accordo procedimentale, d'intesa tra la ECO IMMOBILIARE s.r.l. e il Comune di Sovicille, che disciplina l'approvazione del Piano Attuativo PA.08.04, è stato portato in Giunta e con Deliberazione del 21.02.2024 n. 9 è stato dato mandato ai Responsabili degli Uffici coinvolti, di disporre gli atti conseguenti alla presente deliberazione e conseguenti alla sottoscrizione dell'Accordo Procedimentale. L'Accordo è stato firmato dall'Amministratore Unico della Eco Immobiliare, Sig.ra Oliva Perlati e per il Comune, dal Responsabile del Procedimento Ing. Rossana Pallini al n. 22/2024.

In seguito alla richiesta per vie brevi di ulteriori integrazioni/sostituzioni di alcuni elaborati del Piano Attuativo PA 08.04, la documentazione è stata protocollata al Comune di Sovicille nelle date 21.02 e 07.03.2024.

Una minimale parte del Piano Attuativo PA 08.04 ricade in zona a vincolo paesaggistico, pertanto lo stesso Piano, con allegata la Relazione Paesaggistica, è stato sottoposto alla Commissione Paesaggistica interna il 22.01.2024, che ha espresso parere in data 22.01.2024.

Successivamente, la Conferenza dei Servizi, tra Regione Toscana, Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo, Provincia di Siena e Comune di Sovicille, in data 02/02/2024 ha espresso parere favorevole, con verbale trasmesso in data 9/02/2024 prot. 2882

In data 16.04.2024 con prot. n. 7689 il Responsabile dell'Ufficio Tecnico U.O. Patrimonio Ambiente e Cave esprime parere favorevole.

In data 16.04.2024 il Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione che riporta:

“La parte di territorio interessata dal Piano attuativo risulta essere di limitata estensione con un ambito territoriale di influenza ridotto.

La documentazione allegata alla proposta di Piano attuativo ed in particolare l'istruttoria tecnico amministrativa condotta, offrono una analisi approfondita di ogni singolo aspetto.

Preso preliminarmente atto che la scelta strategica è già stata valutata e compiuta a livello di Piano Operativo. Il Piano Attuativo verrà adottato dal Consiglio Comunale.

Sempre in data 16.04.2024 nella Relazione Tecnica del Responsabile dell'U.T. Urbanistica:

“L'Ufficio attesta che il presente Piano di lottizzazione è conforme allo strumento urbanistico vigente e che, come risulta dallo schema di convenzione, contestualmente alla realizzazione dei fabbricati saranno realizzate le infrastrutture necessarie e le opere di urbanizzazione, nonché gli spazi pubblici.”

In data 21.04.2024 la Eco Immobiliare ha inviato per pec una missiva al Sig. Sindaco del Comune di Sovicille, la quale, a titolo di diffida e di messa in mora, qualora, dopo l'Adozione del Piano, non vengano rilasciati celermente tutti i titoli abilitativi per procedere agli adempimenti inerenti le Opere di Urbanizzazione ed anche, non in ultimo, alla realizzazione degli immobili sui terreni della Società.

Il Piano Attuativo è stato messo in votazione al punto 8 dell'ordine del giorno dal Consiglio Comunale in data 22.04.2024 ed è stato rinviato, senza una giustificata motivazione al prossimo Consiglio e quindi dopo l'elezione del nuovo Sindaco.

In data 03.05.2024 è stata pubblicata la Delibera del C.C. del 22.04 :

“Il Sindaco propone di rinviare il punto in discussione per ulteriori approfondimenti. si mette in votazione il rinvio del punto in discussione: con voti favorevoli n.8, astenuti n.1 (Guerrini), contrari n.0, espressi nelle forme di legge; il Consiglio DELIBERA il rinvio del punto iscritto all'o.d.g.”

In data 17.05.2024 è stata pubblicata la Delibera per l'approvazione del Verbale della seduta del 22.04.2024, del quale si riporta di seguito il contenuto in riferimento al solo punto 8 dell'ordine del giorno che ci interessa:

“Il Sindaco propone di rinviare questo punto per ulteriori approfondimenti, legati in particolare alle opere di urbanizzazione e al loro eventuale scomputo.

Pierini accoglie la richiesta di rinvio con piacere per i necessari ed ulteriori approfondimenti.

Si procede alla votazione per il rinvio del presente punto:

Votazione: favorevoli n.8, astenuti n.1(Guerrini), contrari n.0

Votazione i.e: favorevoli n.8, astenuti n.1(Guerrini), contrari n.0

OSSERVAZIONI

Preme sottolineare che le OO.UU. relative al PdL approvato nel 2006, non sono state completate perchè non sono mai state approvate né la Variante al PdL, né la Variante alle OO.UU, presentate nel 2013.

Allo stesso tempo ed in contemporanea con le citate richieste, abbiamo anche inoltrato ulteriori richieste di proroghe in attesa dei nuovi Permessi. Ma nel frattempo, tra l'Adozione del Piano Operativo e la sua Approvazione, il PdL del 2006 è decaduto.

Pertanto il Comune ha ridefinito tutta la zona interessata dal PdL decaduto, come da controdeduzione n. 151 riportata nelle Premesse:

*"Essendo nel frattempo scaduti i termini di efficacia del piano attuativo, è ora possibile inserire la previsione per il completamento dell'intervento (PA08.04) apportando le modifiche che si ritengono migliorative e più coerenti al progetto complessivo per San Rocco a Pilli, con conseguente modifica della tavola PO.05 in scala 1:2000 e con l'introduzione dell'art. 133 bis" - **accolta**.*

E' stato quindi possibile presentare un nuovo Piano Attuativo "PA 08.04" conformemente al Piano Operativo in ogni sua parte, come si rileva da tutti i Pareri acquisiti da parte di tutti gli organi di competenza, nonché dal Garante dell'Informazione che nel suo Rapporto specifica :

La documentazione allegata alla proposta di Piano Attuativo ed in particolare l'istruttoria tecnico amministrativa condotta, offrono una analisi approfondita di ogni singolo aspetto.

Risulta difficoltoso comprendere le motivazioni degli ulteriori approfondimenti, alla luce dei Pareri già espressi dal Responsabile del Procedimento e dal Garante dell'Informazione.

In considerazione di quanto premesso, sono stati esaminati anche della ECO IMMOBILIARE s.r.l., ulteriori aspetti attinenti a quanto richiesto dal Sig. Sindaco nella seduta del C.C. del 16.04.2024.

A tal proposito si rileva, come precisato in più occasioni, all'interno della documentazione allegata al Piano Attuativo, che le Opere di Urbanizzazione sono state implementate mentre la potenzialità edificatoria è stata diminuita.

Per giurisprudenza costante, l'eventuale previsione da parte degli Enti locali di Standards Urbanistici in misura superiore al minimo garantito dal D.M. 1444/1968 deve essere motivata (Consiglio di Stato Sez. IV, 19.02.2019 n. 1151)

Questo per evitare un ingiustificato aggravio a carico dei richiedenti ed un indebito arricchimento a vantaggio del Comune.

Non è comprensibile, né appare motivato, il fatto che, gli Standards Urbanistici siano stati ulteriormente aumentati, non solo nei confronti del vecchio P.R.G., e del Piano Strutturale, ma anche nei confronti del Pdl decaduto nel quale erano comunque superiori al minimo garantito dal D.M. 1444/1968.

Per renderci conto dell'aggravio del costo delle Opere di Urbanizzazione da completare e da implementare, a carico del Lottizzante, riportiamo nei Prospetti allegati alla presente, gli importi delle OO.UU. sia in relazione alla Volumetria assentita che alle superfici da cedere al Comune,

Il confronto dei dati urbanistici e costi di urbanizzazione tra il precedente PdL e l'attuale PA 08.04, mostra i seguenti due aspetti significativi e basilari:

- **il rapporto tra la superficie da cedere ed il Volume da edificare (Stot./V) nel PdL 2006 è 0.24 mq/mc, mentre nell'attuale PA 08.04 è 0,38 mq/mc.**
Questo vuol dire che nel nuovo PA per ogni mc da edificare, le aree da cedere sono aumentate di oltre il 50 % rispetto alla situazione precedente.
- **L'incidenza del costo delle OO.UU. (C/V) rispetto al Volume edificabile massimo consentito, è passato da € 23,38/mc., previsti in base al PdL del 2006, agli attuali € 48,52/mc. dell'odierno PA 08.04, con un aumento di oltre il 100% rispetto alla situazione precedente.**

Per quanto concerne il procedimento per l'esecuzione delle OO.UU. in ambito dei Piani Attuativi, lo stesso è statuito dall' art. 191 comma 12 della L.R. 65/2014:

Nell'ambito dei piani attuativi di cui al titolo V, capo II, dei progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento della pianificazione urbanistica comunale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 62, comma 5 di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28, comma 1, lettera c), del Dlgs 163/2006, funzionali all'intervento di trasformazione

urbanistica del territorio, è effettuato dal titolare del permesso di costruire.

Analizzando la questione anche sotto l'aspetto del nuovo Codice degli Appalti Pubblici Dlgs 36/2023, nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore della soglia europea, calcolato in base alle definizioni di cui all'art. 14 comma 9, si applica l'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001:

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016 – n.d.r.), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

In seguito al Parere del Consiglio di Stato n. 2942/2018, l'ANAC ha aggiornato nel 2019 le sue LINEE GUIDA n. 4 aggiungendo il paragrafo 2.2.

L'Art. 115 della L.R. 65/2014 nonché l'art. 28 comma 5 della L. 1150/42, riguardante le Lottizzazioni:

1. Nei piani di lottizzazione, la convenzione fra comune e proprietari, da trasciversi a cura di questi ultimi, contiene:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui alla lettera b);*
- b) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. La quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;*
- c) i termini, non superiori ai dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere;*
- d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.*

L'efficacia dei titoli abilitativi all'edificazione, nell'ambito dei singoli lotti, è subordinata alla presenza all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, relativi all'intero piano.

In ultimo, preme sottolineare che attualmente la ripartizione delle competenze sull'approvazione dei Piani Attuativi è disciplinata dall'articolo 5 comma 13 lettera b) D.L. 70/2011 (L. 106/2011), fatto salva diversa legislazione regionale di pianificazione territoriale:

b) i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale.

Anche il **Consiglio di Stato nella Sentenza 888/2016** affronta nel merito la questione se la più recente normativa nazionale introdotta dal c.d. decreto sviluppo (D.L. n. 70 del 2011

convertito in L. 106/2011) attribuisca alla giunta comunale la sola competenza ad approvare i piani attuativi conformi al PRG (come ha ritenuto il primo giudice) o anche quella a respingerli (secondo la tesi del comune). Secondo il Consiglio di Stato, lo schema normativa appare sostanzialmente semplice. **La Giunta può approvare il Piano Attuativo quando questo è coerente con il PRG (o strumento equipollente); l'esigenza di modifica di quest'ultimo, implicata dal piano attuativo, attiva la competenza del Consiglio Comunale.**

Ancora una volta rimane veramente difficile capire come mai il Piano Attuativo è stato sottoposto al parere del Consiglio Comunale, senza apparente motivazione.

In considerazione di quanto sopra esposto e soprattutto del fatto che la ECO IMMOBILIARE s.r.l., in qualità di lottizzante ed esecutore delle OO.UU., è stata penalizzata nelle previsioni del Piano Operativo a seguito della diminuzione del Volume edificabile e del rilevante aggravio delle spese per l'esecuzione delle OO.UU. a fronte dell'aumento della superficie da cedere,

si chiede

- 1) di valutare la legittimità della competenza del Consiglio Comunale per l'adozione e l'approvazione del Piano Attuativo proposto;
- 2) di poter valutare la legittimità delle previsioni del P.O. che prevedono un aggravio delle condizioni del lottizzante (vedere osservazioni sopra riportate), in quanto le opere di urbanizzazione hanno un costo notevolmente superiore rispetto agli oneri scomputabili (primaria e secondaria); ed inoltre se tale aggravio possa essere subito esclusivamente dal Lottizzante.

Allegati:

- schema cronologico lottizzazione originaria ed in progetto
- prospetti di sintesi

ECO IMMOBILIARE s.r.l.

Olivia Perlati
