

Oggetto: verifiche relative ad esecuzione lavori P.I.I. Guido Rossa

Con riferimento all'oggetto, si porta a conoscenza quanto segue:

1. ad un riesame delle tavole progettuali licenziate dal Consiglio Comunale con approvazione della convenzione urbanistica in data 06.07.2004 (riesame conseguente all'istruttoria ricollegata alle richieste di agibilità degli edifici residenziali già realizzati, nonché a seguito di denunce di residenti), lo scrivente Ufficio ha riscontrato difformità planivolumetriche concernenti non solo una diversa dislocazione degli edifici, ma anche il perimetro dell'intervento.
Sulla base di quest'ultimo elemento (perimetro e diversa configurazione dei lotti), si è quindi ritenuto necessario operare una riverificazione delle aree a *standard* oggetto di cessione al Comune, come oltre si dirà.
2. L'Ufficio è altresì impegnato al diverso profilo dell'esame della regolarità procedimentale che ha portato alla predetta modificazione planivolumetrica. Non sfugge, in particolare, che la stessa è stata suggerita dalla Commissione di valutazione del P.I.I. e che la Giunta municipale ne ha deliberato la mera presa d'atto con provvedimento in data 15.02.2005, n. 29.

Peraltro:

- la valutazione della Commissione, organo straordinario ed esterno all'apparato organizzativo del Comune, non era imputabile a volontà comunale;
- d'altro lato, la presa d'atto della Giunta Comunale era stata, ad avviso di chi scrive, determinazione insufficiente al medesimo fine della formazione della volontà dell'Ente rappresentato.

Ne segue che gli effetti pregiudizievoli che possano derivare da detta variante interessano per separati profili sia la valutazione della Commissione sia la deliberazione della Giunta Comunale. Quest'ultima, in particolare, avrebbe omesso una determinazione doverosa preferendole una mera presa d'atto, così lasciando spazio al giudizio valutativo della Commissione per condizionare la pregiudizievole variante: quest'ultima, infatti, ~~se~~ giudicata essenziale, doveva essere portata all'esame del Consiglio Comunale.

3. Orbene, nel tracciato quadro avviene che:

- a. in data 25.03.2009, il Coordinatore Ambiente e Territorio scriveva mezzo a raccomandata A/R alla FINMAN S.p.a. la nota prot. gen. 5428, con espresso invito a sopralluogo per il giorno 31.03.2009 sull'area del P.I.I. al fine di verificare "*l'esatta misurazione delle aree fondiarie asservite all'edificazione, rispetto alle altre previste in cessione al Comune*";
- b. nella successiva e sopra indicata data del 31.03.2009 si è quindi tenuto un incontro presso il Comune con il Geom. Daniele Borsatti, tecnico incaricato della soc. FINMAN S.p.a.. In detta occasione, è stata valutata la consistenza della superficie territoriale dell'intervento, di quella delle aree già edificate e, di conseguenza, delle aree in cessione a *standard*.

Il risultato è stato il seguente:

- rispetto alla superficie fondiaria sviluppabile di 45.957 mq, risultano edificate superfici fondiarie per 53.737 mq. Si riscontra in tal modo un eccesso della seconda rispetto alla prima di ben 7.780 mq;
- il disavanzo di 7.780 mq ha dunque comportato la sottrazione delle corrispondenti superfici alle aree destinate a *standard*.

A tal punto, impregiudicata la determinazione che si dovrà assumere anche al riguardo dell'evidenziato vizio procedimentale (rapporto Commissione di valutazione del P.I.I./Giunta Comunale/Consiglio Comunale), ed anzi proprio al fine che la stessa determinazione sia la più coerente possibile alla tutela dell'interesse pubblico comunale, al fine di doverosa istruttoria lo scrivente Ufficio ritiene di coinvolgere nel procedimento, ai sensi dell'art. 7, L. n. 241/1990, i soggetti che hanno concorso alla produzione del pregiudizio patrimoniale del Comune sulla base della ripetuta convenzione in data 06.07.2004.

Si fa in particolare presente che il contestato disavanzo di 7.780 mq di area a *standard*, rapportato alle tabelle relative dalla monetizzazione delle aree destinate a *standard* di cui alla delibera di C.C. n. 31 del 02.04.2007, comporterebbe una valutazione pari a Euro 2.334.000,00 (7.780 mq x Euro 300/mq).

Poiché, allora, i soggetti in indirizzo possono assumere posizioni qualificate rispetto all'obbligo del Comune di fronteggiare il suddetto pregiudizio economico, salva dunque la determinazione finale, si assegna termine di giorni 10 dalla notifica della presente per eventuali deduzioni.

Le relative pratiche sono offerte in visione negli orari d'ufficio.

Distinti saluti.

