

Letto, approvato e sottoscritto  
Sindaco  
F.to Avv. Pasquale Brenca

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dr. Fernando Antico

L'ASSESSORE  
F.to M.llo Alessandro Marchese



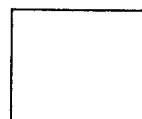
## PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124 - del T. U. E. L. n° 267 / 2000, VIENE affissa all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 6 AGO. 2015;

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4°, del T. U. E. L. n° 267 / 2000);

E' stata trasmessa con lettera n° 3035, in data 6 AGO. 2015, ai sigg. Capigruppo Consiliari, come prescritto dall'art. 125, del T. U. E. L. n° 267 / 2000;

Dalla Residenza Comunale, 6 AGO. 2015



IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dr. Fernando Antico

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo e di ufficio.

Dalla Residenza Comunale, 6 AGO. 2015



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Fernando Antico

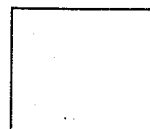
## ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli Atti d'Ufficio,

## ATTESTA

che la presente deliberazione E' STATA AFFISSA all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 6 AGO. 2015, come prescritto dall'art. 124, comma 1°, del T. U. E. L. n° 267 / 2000), ed è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3°, del T. U. E. L. n° 267 / 2000). -

Dalla Residenza Comunale, \_\_\_\_\_



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Fernando Antico



AFFISSIONE ALL'ALBO

Prot. n° 3035  
- 6 AGO. 2015  
del \_\_\_\_\_

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Copia

N° 53 del Reg.

Data: 01/07/2015

OGGETTO: Presa d'atto parere dell'ing. Lembo - Ufficio Urbanistica - inerente il rilascio del P. d. C. volto al completamento di un fabbricato ricadente in un piano di lottizzazione della Zona "C", del vigente P. R. G., decaduto ed inefficace, di proprietà del sig. Giuseppe Martiello, assentito con P. d. C. n° 13 - del 14 luglio 2004. Provvedimenti. -

L'anno Duemilaquindici (2015), il giorno Primo (01), del mese di Luglio, alle ore 18,00, nella sala delle adunanze del Comune, sotto la presidenza dell'avv. Pasquale Brenca, nella sua qualità di Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale;

Per riunione Ordinaria (art. 4 Regolamento per funzionamento della Giunta Comunale). -

Componenti	Presenti	Assenti	
Avv Pasquale Brenca	X		Assegnati n.: 3 In Carica n.: 3 Presenti n.: 2 Assenti n.: 1
M.llo Alessandro Marchese	X		
Sig. Tullio Andresano		X	Assenti i Signori: sig. Tullio Andresano

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale;

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4.a, del T. U. E. L. n° 267 / 2000), il Segretario Comunale dr. Fernando Antico;

Il Presidente dichiara aperta la riunione sull'argomento ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato, premettendo che, sulla proposta della presente deliberazione i responsabili delle aree interessate hanno espresso il proprio parere, come di seguito riportato:

AREA INTERESSATA	AREA FINANZIARIA
<b>VISTO:</b> si esprime parere <b>FAVOREVOLE</b> in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1°, del T. U. E. L. n° 267 / 2000. -  Dalla Residenza Comunale, 01/07/2015 IL RESPONSABILE DELL'AREA F.to Ing. Giuseppe Lembo [Tecnico EDI]	<b>SI DA' ATTO</b> che sulla presente proposta di deliberazione non è richiesto il parere del Responsabile dell'Area Finanziaria in ordine alla regolarità contabile. -  Dalla Residenza Comunale, 01/07/2015

Su relazione e proposta del Responsabile dell'Area Urbanistica – ing. Giuseppe Lembo;

**Premesso:**

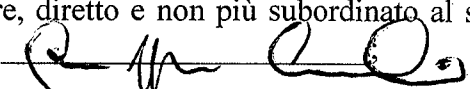
- **che** in data **05.06.2015**, veniva acclarato al protocollo generale di questo Ente al n° **2093**, **parere** motivato formulato dall'avvocato Antonino **Scuderi**, con studio in **Agropoli** (Sa), alla Via Canova, n° 1, nell'interesse del sig. Giuseppe **Martiello**, nato **Aquara** (Sa), il **05.10.1945**, ed ivi residente alla "Contrada Noce";

- **che** l'anzidetto parere è stato reso su richiesta della parte interessata al fine di poter acquisire un nuovo **"Permesso di Costruire"**, per il completamento di un fabbricato, che allo stato risulta già legittimamente assentito con P. d. C. n° **13** - del **14.07.2004** e, ricadente in un Piano di Lottizzazione in Zona **"C"** del vigente **PRG**, approvato nel lontano **1997**, da tempo decaduto ed inefficace;

- **che** inoltre, tale piano prevedeva **cinque lotti**, di cui **solo due** proprietari hanno dato inizio alla costruzione che, al momento, risultano ultimate solo nella parte strutturale e prive di copertura, di tamponamenti perimetrali e di tramezzature interne;

**Ritenuto** che nelle aree interessate dalle anzidette costruzioni, tra l'altro adiacenti alla **S. P. 44**, ed al nucleo urbano, risulta la presenza parziale di un effettivo livello di urbanizzazione avvenuta di fatto nel tempo e non programmata da parte del Comune, che ha realizzato le opere di urbanizzazione, quali fognatura, rete idrica comunale, pubblica illuminazione e quant'altro, tale da poter considerare ad oggi la zona dotata di un buon livello di accessibilità e vivibilità;

**Visto** il parere motivato dell'avv.to Antonino **Scuderi**, volto a fornire una soluzione alla problematica **"de quo"**, ovvero stabilire se in tale zona, una volta decaduto il Piano di Lottizzazione e, tenendo conto del sufficiente grado di urbanizzazione, sia possibile consentire al privato la possibilità di completare la costruzione iniziata, attraverso l'acquisizione di un Permesso a Costruire, diretto e non più subordinato al sopradetto Piano di Lottizzazione; firma ing. Giuseppe Lembo



## La Giunta Comunale

**Vista** la proposta e relazione di cui sopra;

**Visto** il parere favorevole espresso dal Responsabile Unico del Servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica, ai sensi dell'art. **49** – comma 1° - del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° **267** (TUEL), sulla proposta della presente deliberazione;

**A voti** favorevoli unanimi espressi per alzata di mano dai presenti convenuti;

## Delibera

1)- **la premessa** costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, per cui si intende qui ripetuta e trascritta;

2)- **di prendere atto** della relazione e proposta di cui in premessa e, per effetto di **prendere atto del parere**, che si **allega in copia** e che costituisce **parte integrante e sostanziale del presente atto**, formulato dall'avvocato Antonino **Scuderi**, con studio in **Agropoli** (Sa), alla Via Canova, n° 1, nell'interesse del sig. Giuseppe **Martiello**, nato **Aquara** (Sa), il **05.10.1945**, ed ivi residente alla Contrada Noce, di cui nella parte motiva dello stesso **si evince** che, **ai fini** del rilascio del P. d. C. -

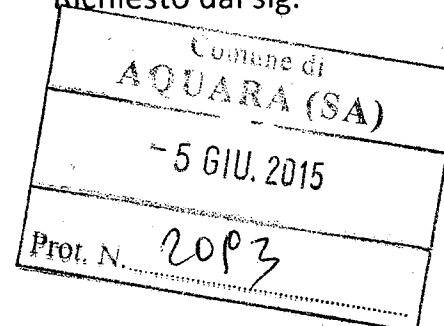
**Avv. Antonino Scuderi**

Via Canova, 1 84043 Agropoli (SA) tel 3391980730  
e-mail: scudant@libero.it pec: antoninoscuderi@puntopec.it  
C.F. SCDNNN83M19A091J- P.IVA 05324520658

Preg.mo Sig. Sindaco  
di Aquara (SA)

Parere motivato

Richiesto dal sig.



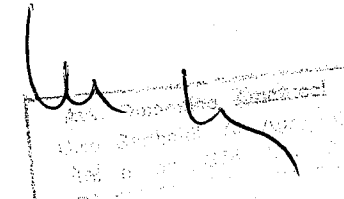
Sig. Giuseppe Martiello

Agropoli, 01/06/2015

Preg.mo Sig. Sindaco,

Le rimetto il parere in oggetto, relativo al rilascio del premesso di costruire formulato per conto del sig. Giuseppe Martiello dal Collega Antonino Scuderi.

Con ossequio.



Ho ricevuto incarico dal sig. Giuseppe Martiello di redigere parere motivato in ordine al seguente quesito:

“Scaduti il piano di lottizzazione e la relativa convenzione, quali sono i provvedimenti invocabili dal privato al fine di poter procedere all’ultimazione dell’intervento edilizio?”

ooo ooo ooo

Preliminarmente e prima ancora di affrontare le problematiche inerenti al quesito sottoposto, è il caso di soffermarsi brevemente sullo stato in cui versa l’area in argomento.

Mi è stato riferito che nella zona “C” del PRG vigente del Comune di Aquara, in Località Preteleo, è stata approvato nel lontano 1997 un piano di lottizzazione, ora divenuto inefficace.

Tale piano prevedeva cinque lotti di cui solo due proprietari hanno dato inizio alle costruzioni che, al momento, risultano ultimate solo nella parte strutturale e prive di copertura, di tamponamenti perimetrali e di tramezzature interne.

Mi è stato anche rappresentato, altresì, che le opere di urbanizzazione (fognatura e rete idrica comunale in particolare) sono state realizzate dal Comune e che solo uno degli edifici esistenti è allacciato alla rete elettrica.

Orbene, in linea con il quesito postomi, l’indagine deve necessariamente stabilire se in tale zona, una volta decaduto il piano di lottizzazione, sia presente un grado di urbanizzazione sufficiente, tale da consentire al privato la possibilità di completare la costruzione iniziata.

Va anzitutto ricordato che, in applicazione degli artt. 16 e 17 della Legge Urbanistica ( Legge n. 1150/1942), i piani particolareggiati, nel cui ambito sono compresi anche i piani di lottizzazione, devono essere attuati entro un termine di validità decennale, pena l’inefficacia degli stessi o di parte di essi ancora non eseguiti.

Infatti la Giurisprudenza ha statuito che “Con il decorso del termine di dieci anni diventano inefficaci unicamente le previsioni del piano di lottizzazione che non hanno avuto concreta attuazione, nel senso che non è più consentita la sua ulteriore esecuzione,

salva la possibilità di ulteriori costruzioni coerenti con le vigenti previsioni del piano regolatore generale e con le prescrizioni del piano attuativo che per questa parte ha efficacia ultrattiva” (Cons. Stato, Sez. IV, 4/12/2007, n. 6170; TAR Salerno, sez. I, 20/12/2013 n. 2515).

Decorso il termine previsto per legge, il Comune può poi disciplinare la parte di piano che non ha avuto attuazione mediante un nuovo piano e dovrà, quindi, agire nel rispetto delle procedure previste dalla legge per l’approvazione dei piani attuativi ( ex multis TAR, Milano, sez. II, 25/07/2011 n. 1979).

Dunque, le aree all’interno del piano attuato ma decaduto non restano prive di regolamentazione urbanistica, in quanto permane la normativa di pianificazione generale, fino a quando non si introduca una nuova disciplina.

La normativa vigente in tema di piani particolareggiati (comma 3, dell’art. 17 della richiamata Legge Urbanistica, introdotto mediante la Legge n. 106/2011) prevede anche che, qualora decorsi due anni dal termine per l’esecuzione del piano particolareggiato non sia stato presentato un nuovo piano relativo alla parte ancora non eseguita, 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 attuazione non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l’applicazione delle procedure dettate per l’approvazione dei piani particolareggiati.

Ne consegue che in assenza di un nuovo piano che riguardi l’intera area non ancora attuata, i proprietari di singoli sub-comparti inclusi nei piani attuativi decaduti, potranno quindi presentare proposte finalizzate allo sviluppo edilizio della medesima specifica porzione rimasta inattuata.

Va anche constatato che resti indefettibile e necessaria l’approvazione di un piano di lottizzazione nelle zone “C”, laddove per l’assenza delle opere di urbanizzazione

primarie e secondarie, sia ancora necessario un piano di dettaglio per garantire un armonico inserimento dei vicini insediamenti nel contesto territoriale.

Al fine di riscontrare la permanente necessità della previa adozione del piano attuativo occorre, tra l'altro, verificare lo stato di edificazione della zona interessata dall'intervento, nonché il suo grado di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione all'adeguatezza e fruibilità delle opere di urbanizzazione medesime, a fronte della consistenza dell'intervento stesso e dell'incremento del carico urbanistico da questo discendente (cfr. TAR Puglia, Lecce, III, 17 novembre 2008 n.3317).

Dunque, per le zone di espansione, la regola è quella di procedere alla previa redazione di uno strumento di dettaglio, salvo che non si sia creata una situazione di fatto che renda del tutto inutile il ricorso a tale tipo di pianificazione.

La Giurisprudenza ha infatti statuito che "Ai fini del rilascio della concessione edilizia nelle zone "C" (di espansione), è consentito derogare all'obbligo dello strumento attuativo (piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata) nell'ipotesi del tutto eccezionale in cui si sia già realizzata una situazione di fatto che dagli strumenti consenta con sicurezza di prescindere, in quanto essi risultano oggettivamente non più necessari, essendo stato pienamente raggiunto il risultato ( e cioè l'adeguata dotazione di infrastrutture primarie e secondarie previste dal piano regolatore) in cui sono finalizzati. A tal fine è necessario che lo stato delle urbanizzazioni sia tale da rendere assolutamente superflui gli strumenti attuativi. La verifica non può essere limitata alle sole aree adiacenti all'edificio progettato, ma deve riguardare l'intero comprensorio che dagli strumenti attuativi dovrebbe essere disciplinato in modo omogeneo" ( TAR Napoli, sez. II, 10.01.2014 n. 179).

In tal fatta spetta al Comune, nell'esercizio della propria potestà discrezionale tecnico-amministrativa, procedere ad un'adeguata ed accurata istruttoria, atta a verificare se sussistano i presupposti che consentano la deroga e soprattutto a dimostrare l'effettivo livello di urbanizzazione dell'area de quo.

Infatti: " La possibilità di disapplicare l'obbligo di subordinare l'edificazione alla previa applicazione di uno strumento attuativo consegue sempre ad un accertamento istruttorio

che il Comune deve condurre con riferimento alle specifiche condizioni e caratteristiche dell'area in considerazione" ( Cons. Stato, IV sez., 27.04.2012, n. 2740).

Pertanto, solo a seguito di detta valutazione, l'Ente può riscontrare elementi e dati concreti tali da dimostrare ed avvalorare la presenza e lo stato di urbanizzazione necessaria, per cui ne deriva che l'applicazione e l'utilizzo dello strumento attuativo sarebbe superfluo.

Non va escluso che l'Amministrazione comunale, in seguito ad un' urbanizzazione avvenuta di fatto e non programmata, che non rispetta gli standards urbanistici vigenti, possa riappropriarsi del potere di conformare l'assetto urbanistico del territorio.

In siffatto contesto, per effetto di una edificazione sviluppatasi in maniera disomogenea, non appare affatto superflua la previsione di piani attuativi, idonei a restituire efficienza all'abitato, riordinando e talora addirittura definendo ex novo un disegno urbanistico di completamento della zona (cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, 7.11.2001, n. 5721; idem, Sez. V, 22 aprile 1992, n. 351).

E' di chiara evidenza, infatti, che l'esistenza di aree non urbanizzate di per sé comporta l'obbligo della lottizzazione (per vero indipendentemente dalla diretta previsione nello strumento urbanistico).

Quello che, invece, rileva è l'esistenza di una situazione di fatto ovvero di una così capillare presenza delle opere di urbanizzazione tale da rendere non più attuale il piano di lottizzazione.

Per tal fatta, può fondatamente ritenersi che la mera previsione da parte del P.R.G. della previa redazione del piano di lottizzazione non sia di per sé ostativa al rilascio del titolo diretto, laddove ovviamente ne ricorrano le eccezionali condizioni sopra indicate.

In riferimento al quesito in argomento si mira ad individuare, quindi, quali siano gli strumenti più idonei per il completamento dell'intervento de quo ovvero quale normativa trovi applicazione.

Nella specie, tuttavia, non solo si è già in presenza di opere di urbanizzazione -così come mi è stato rappresentato- e non vi è nemmeno la possibilità di procedere alla redazione di un nuovo piano in quanto i proprietari di alcuni lotti sono impossibilitati e non intenzionati ad avviare il progetto.

In tal fatta, in relazione alla situazione descritta, non può trovare applicazione la normativa dei sub-comparti di attuazione sopra richiamata, in quanto trattasi di un intervento di completamento di un fabbricato che non può considerarsi un sub-comparto, ovvero di un sistema attuativo di consistenza piuttosto ampia.

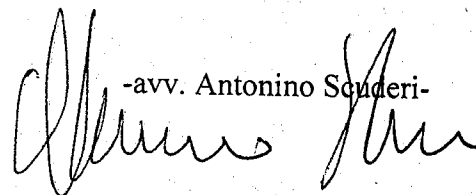
Orbene, dando atto già della presenza di opere di urbanizzazione e che l'intervento interessi il completamento di un edificio, la normativa più congeniale ed utile da applicare è quella del permesso di costruire.

#### CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, sono del parere che l'intervento di completamento del manufatto, in conformità ai parametri urbanistici previsti dal PRG vigente del Comune di Aquara, possa essere realizzato grazie al ricorso del permesso di costruire.

Agropoli, li

01/06/2015

  
-avv. Antonino Scuderi-

nelle ZONE "C" (di espansione), è consentito derogare all'obbligo dello strumento attuativo (Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione Convenzionata), nell'ipotesi del tutto **eccezionale**, in cui si sia già realizzata una situazione di fatto, che dagli strumenti consenta con sicurezza di prescindere, in quanto essi risultano oggettivamente non più necessari, essendo stato pienamente raggiunto il risultato (e cioè l'adeguata dotazione di infrastrutture primarie e secondarie previste dal Piano Regolatore), in cui sono finalizzati. **A tal fine** è necessario che **lo stato delle urbanizzazioni sia tale** da rendere assolutamente **superflui** gli strumenti attuativi;

3)- **di fare propria** la proposta di cui in epigrafe, e che in tale fatta spetta al Comune, nell'esercizio della propria **potestà discrezionale tecnico-amministrativa**, procedere ad un adeguato ed accurato accertamento istruttorio, atto a verificare se sussistano e ricorrono le eccezionali condizioni che consentano la deroga e, soprattutto, a dimostrare l'effettivo livello di urbanizzazione dell'area "**de qua**", con riferimento alle specifiche condizioni e caratteristiche che non siano di per se ostative al rilascio del titolo diretto;

3)- **di demandare** al Responsabile Unico del Procedimento, Settore Urbanistico, ing. Giuseppe **Lembo**, per tutti gli adempimenti consequenziali atti alla verifica e al rilascio del nuovo "**Permesso di Costruire**";

4)- **di trasmettere** la presente deliberazione, in elenco, ai sig.ri Capigruppo Consiliari, ai sensi dell'art. **125** - del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° **267** (TUEL);

5)- **con separata** votazione palese, ad esito favorevole unanime, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. **134** - comma 4° - del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° **267** (TUEL);