

Procedimento di acquisizione ex art. 42 bis DPR 327/2001

Laratta Rosario + 5 / Comune di Crotona

Relazione di chiarimenti

Ill. mo dott. Rocco Cataldi, in qualità di Commissario ad acta del Comune di Crotona nominato con sentenza TAR Calabria n. 1715/2020;

premesse

- che il Comune di Crotona ha chiesto alla sottoscritta - quale tecnico incaricato alla redazione della perizia di stima dei terreni di cui al foglio 39 particelle nn. 1054 e 1055 in titolarità agli aventi diritto, trasmessa allo stesso Ente il 30.11.2021 - "di confermare o meno il contenuto della stima operata" rispetto alle risultanze del certificato di destinazione urbanistica emesso dall'Ufficio il 27.05.2021 (in prosieguo denominato in acronimo CDU), da cui è dato evincere che una porzione della particella 1055 è normata dall'art. 71 delle NTA del PRG, mentre il resto dall'art. 53 delle stesse NTA; che una parte della particella 1054 è normata dall'art. 53 delle NTA; nonché che parti, benché non determinate, di entrambe le particelle oggetto di perizia sarebbero classificate soggette a rischio frana R3 secondo il P.A.I.;

- che a detta del Dirigente del Settore ing. Salvatore Gangemi, i terreni in questione, nella parte in cui risultano gravati dalla presenza del rischio frana R3, sarebbero attinti da un vincolo di inedificabilità, del quale il sottoscritto perito non avrebbe tenuto conto nella valutazione della stima, sostenendo che l'assunto sia riconducibile al menzionato certificato di destinazione urbanistica;

tanto premesso la sottoscritta ing. M. Caterina Aiello

chiarisce quanto segue

sotto il profilo urbanistico

1) in effetti la sottoscritta aveva esteso a tutto il compendio immobiliare le prescrizioni urbanistiche rinvenienti dall'art. 71 delle NTA, ritenendo che tutta l'area occupata potesse qualificarsi S1 per essere stata destinata a "strutture scolastiche", con un indice di edificabilità di 0,60 mq/mq, laddove, invece, il CDU specifica che parte delle particelle in questione è normata dall'art. 53 delle NTA, che presenta un maggiore coefficiente di edificabilità pari a 1,00 mq/mq;

il detto rilievo, comunque, ancorchè migliorativo per la stima già definita, si ritiene non rilevante, confermandosene, pertanto, la valutazione complessiva;

2) l'edificabilità delle aree, in termini urbanistici, è confermata non solo dai citati articoli 53 e 71 delle NTA, ma anche dalla loro localizzazione nel perimetro della "ZTO B" che disciplina "le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate", nonché della Zona B del PRG, richiamata dall'art. 7 delle NTA, denominata "città consolidata e frazioni", come tale normata dal Titolo IV capo 3;

3) ad ulteriore conferma della qualità edificatoria occorre menzionare il chiaro disposto dell'art. 28 delle NTA (in rubrica "vincoli e prescrizioni per la difesa del suolo"), che distingue fra "aree non edificabili a norma di legge" ed "aree ad edificabilità soggetta a prescrizioni", fra le quali si annoverano quelle soggette "a prescrizioni per rischio idrogeologico"; e dell'art. 36 delle NTA (in rubrica "limiti e vincoli agli interventi") che, dopo aver individuato al primo comma i vincoli di natura inibitoria (tra i quali

non vi è quello di natura idrogeologica), specifica al secondo comma il rinvio agli artt. 28 – 34 per la disciplina dei limiti rinvenienti dalle Tavole di sintesi allegate nn. 13, 14 e 15;

4) peraltro, la conferma della impostazione urbanistica recepita dal PRG vigente trova un ulteriore riscontro nel parere geomorfologico del 27.02.2001, reso dalla Regione Calabria ai sensi dell'art. 13 della L. 64/1974, e ciò avviene sia con riferimento alla precisa individuazione delle "aree sottratte all'edificazione", elencate tassativamente nell'art. 1; che alle prescrizioni contenute degli artt. 2 comma II e 5, segnatamente nella parte in cui si raccomanda di sottoporre qualsiasi area di attenzione idrogeologica, anche ricadente nel "nucleo edificato", ad "appositi studi" e ad "appropriate indagini";

5) la particolare ubicazione dei terreni in oggetto, siti nell'ambito di una zona antropizzata ed integralmente edificata, interessati con prevalenza alla costruzione in contiguità di un edificio pubblico scolastico, induce ad individuarne il valore di mercato non tanto in funzione di una "concreta edificabilità ulteriore", bensì di quella "virtuale" o "potenziale" rinveniente dal dato urbanistico di riferimento, sicchè definire "non edificabile" una zona già edificata costituisce una sorta di "contraddizione in termini", un implicito ossimoro, come tale non accettabile;

6) secondo i principi del PRG vigente capitolati dall'art. 6 delle NTA, sulla scorta dei quali sono stati elaborati gli indici urbanistici per il calcolo dell'edificabilità (in genere), qualora una porzione di un'area edificabile è attratta ad un regime vincolistico "condizionato" (come parrebbe nel caso di specie), e cioè con esclusione dei vincoli di natura inibitoria, la

capacità volumetrica complessiva rimane comparata alla totalità del compendio immobiliare di riferimento, con la sola preclusione di edificazione sull'area di sedime interessata alla limitazione;

7) in termini ancora più generali, che prescindono dall'osservazione meramente urbanistica - e fermo restando che il CDU riferisce semmai di una parzialità del vincolo idrogeologico - la "presunta" inedificabilità sopravvenuta di un bene immobile, per ipotesi ascrivibile all'imposizione di un vincolo inibitorio derivante da una fonte normativa diversa, appunto, dallo strumento di pianificazione territoriale (che ne prevede, invece, la edificabilità) comporta la configurazione di un vincolo preordinato alla successiva espropriazione per pubblica utilità (come tale non ricevibile nel caso di specie) e non di natura conformativa, costituente l'unico caso di privazione dell'edificabilità "ab origine" previsto dalle leggi vigenti;

per quanto concerne il vincolo idrogeologico

8) sul punto, precisandosi ancora una volta che il vincolo in questione è parziale e non coinvolge l'intera superficie delle due particelle stimate, occorre specificare che l'art. 17 delle NAMS del PAI deve essere letto ed interpretato alla luce della chiara disposizione dell'art. 2 comma II bis delle medesime NAMS, alla stregua del quale "per le aree a rischio elevato e molto elevato e per le aree di attenzione, vincolate dal PAI, per le quali gli strumenti urbanistici vigenti prevedono un utilizzo a fini edificatori, i soggetti interessati possono redigere progetti di messa in sicurezza, corredati da indagini e studi di dettaglio....., per eliminare il rischio o ridurlo ad un livello compatibile con l'utilizzo previsto dai sudetti

strumenti urbanistici”;

9) la superiore disposizione, peraltro confermata dal Consiglio di Stato con sentenza della sezione VI del 02.12.2016 n. 5069, conferma ancora una volta che nelle zone gravate dalla prescrizione R3 del PAI, la cui edificabilità è assicurata da una norma del PRG ( artt. 53 e 71 delle NTA), la qualità della edificazione è comunque fatta salva, anche in deroga all’art. 17 comma I delle NAMS, nella parte in cui richiama il precedente art. 16;

10) da ultimo, ed in conclusione, appare importante ribadire che le zone R3 del PAI Calabria sono state accorpate alle zone P2 del PGRA, prevedendosi lo stesso sistema di preventiva predisposizione e valutazione degli studi geologici ma senza in alcun modo incidere sulla edificabilità delle aree già edificabili.

tanto premesso e considerato,

si conferma l’elaborato peritale

Con osservanza.

Crotone, li 02.02.2022

