

COMUNE DI ANDORA

PROVINCIA DI SAVONA



Prot. 26000

AREA TECNICA

- 2 AGO. 2011

RACCOMANDATA A.R.

Soc. Porta Torlaro S.r.l.

Via Trieste n. 32/11

ALBENGA

Matteo e marco Srl

Via Trieste n. 32/11

ALBENGA

Soc. Geo Sviluppo Immobiliare Italia S.r.l.

Via S. Pietro all'Orto n. 5

20121 MILANO

Condominio Complesso degli Ulivi

c/o Avv. Preve Riccardo

Via Doria 60/5

ANDORA

Condominio Complesso degli Ulivi

c/o Amministratore Briasco Claudia

Via Carminati n. 42

ANDORA

Alla Procura della Repubblica

tramite

il COMANDO di POLIZIA MUNICIPALE

SEDE

E p. c.

AI COMANDO di POLIZIA MUNICIPALE

SEDE

OGGETTO: Comunicazione di avvio di procedimento per verifica della titolarità di aree comprese nel P.U.O. di iniziativa pubblica ambiti RU3 ed RU34, ex artt. 7 e segg. legge 7 agosto 1990, n. 241.

IL COMUNE DI ANDORA

- considerato che la Soc. Clio S.r.l. (poi confluita per incorporazione in Geo Sviluppo Immobiliare S.r.l.), nel corso del procedimento di approvazione del PUC, ha formulato istanze ed osservazioni volte a vedersi accordata una data edificabilità in ordine ad aree di cui aveva la giuridica disponibilità, anche in considerazione del dichiarato non integrale asservimento delle stesse sulla base di precedenti interventi edificatori assentiti e realizzati;
- *non risulta* preso atto che la suindicata Società, nelle istanze e nelle osservazioni di cui sopra, dichiarava la disponibilità giuridica di aree sul territorio comunale sulle quali l'Amministrazione Comunale nutiva interesse, affinché divenissero pubbliche;
- preso atto che nel P.U.C. è stata infine inserita una potenzialità edificatoria per alcune delle aree interessate (ancorchè inferiore a quanto richiesto), con una previsione di utilizzo previa permuta tra dette aree private della Società – secondo le risultanze catastali - di interesse per il Comune ed aree del Comune stesso dove effettuare l'edificazione, nel contesto dell'attuazione dell'Ambito RU3;
- tenuto conto che, successivamente all'approvazione del P.U.C., il Comune ha predisposto ed approvato un P.U.O. volontario di iniziativa pubblica relativo agli ambiti RU3 e RU 34, nel quale è stata inserita – quale lotto 6 - l'attuazione di quanto sopra;
- *fare visita* vista l'istanza di permesso di costruire convenzionato presentata in data 04.12.2008 prot. 42431 della Soc. Porta Torlaro S.r.l., in qualità di attuale proprietaria, per l'attuazione del lotto 6 di cui sopra;
- vista la successiva richiesta, in data 24.04.2009, presentata dalle Soc. Porta Torlaro S.r.l. e Matteo e Marco S.r.l. per il rilascio di due titoli edilizi separati del lotto 6 e precisamente suddivisi sulla base del seguente assetto:
 - a. i mappali di cui al F. 45 nn. 2736, 2738, 2741, 2745 avrebbero dovuto essere permutati con la Soc. Porta Torlaro S.r.l., la quale avrebbe ceduto le aree di cui al F. 45, mappali nn. 44, 45, 48, 2396, 2394;
 - b. i mappali di cui al F. 45 nn. 2734, 2737, 2739 avrebbero dovuto essere permutati con la Soc. Matteo e Marco S.r.l., la quale avrebbe ceduto in permuta le aree di cui al F. 43 mappali nn. 350, 348;
- considerato che i suindicati soggetti attuatori hanno avanzato l'ipotesi di procedere separatamente, operando tale permuta in tempi diversi, con convenzionamento separato e che in merito alla loro legittimazione si sono presentati – al momento della richiesta - come titolari di tali aree, allegando all'istanza due bozze di atti di permuta;
- rilevato inoltre che la bozza di atto di permuta della Soc. Porta Torlaro S.r.l., in riferimento ai mappali nn. 44, 45, 48, 2396 e 2394, contiene la seguente dicitura: "che detti terreni in oggi sono nella disponibilità sostanziale ma non ancora formale della società", con ciò palesando una criticità per quanto concerne la titolarità delle aree;
- ricordato che dopo tale proposta del 24.04.2009 il Comune ha richiesto un parere al legale di fiducia, già suo consulente nella fase di controdeduzioni alle osservazioni in sede di

approvazione del suddetto P.U.O., segnatamente in merito alla legittimità della prospettata attuazione separata del lotto;

- considerato che il legale incaricato, con parere reso in data 9 luglio 2009 - e poi integrato in data 4 agosto 2009 - ha evidenziato l'esigenza che gli impegni dei soggetti attuatori venissero trasfusi in una convenzione urbanistica ai sensi della L.R. 36/97, non essendo sufficiente l'atto unilaterale prodotto, sebbene già reso in forma notarile, richiedendosi inoltre che tale convenzione, contemporanea per tutti i soggetti attuatori di ogni lotto, risultasse trascritta, prevedesse la cessione di tutte le aree destinate a diventare pubbliche - con dimostrazione dei sottoscrittori di averne la disponibilità giuridica - e stabilisse una responsabilità solidale di tutti i soggetti attuatori del lotto interessato per tutte le prestazioni urbanizzative e di cessione previste dal P.U.C. e dal P.U.O.;
- atteso che, successivamente, da quel momento il procedimento per l'attuazione del menzionato lotto 6 è in stato di quiescenza, non avendo i soggetti attuatori mai ottemperato alle suddette vincolanti condizioni di procedibilità;
- considerato che, in tale contesto, in data 28.04.2011, prot. 13868, l'Avv. Riccardo Preve, per conto del Condominio Complesso degli Ulivi, ha inoltrato al Comune un'istanza, con allegata documentazione, dove invita la Civica Amministrazione a non rilasciare alcun permesso edilizio relativamente all'attuazione del P.U.O. degli ambiti RU3-RU34 - lotto 6, presupponendo l'attuazione di quest'ultimo la cessione dei terreni di cui al F. 45 mappali 24, 44, 45, 2394 e 2396, i quali - a dispetto delle risultanze catastali - sarebbero attualmente aree condominiali in virtù degli atti di vendita delle unità immobiliari facenti parte del Condominio medesimo e dei relativi allegati (regolamento contrattuale di condominio ed elaborato grafico) e - comunque - per intervenuta usucapione;
- verificata da parte dell'Ufficio, anche mediante apposita consulenza legale ed acquisendo parere *pro veritate* in argomento (agli atti), la potenziale fondatezza delle asserzioni del sopra menzionato legale relativamente all'odierna condizione giuridica dei citati mappali 44, 45, 48, 1294 e 2396, segnatamente quanto al rilievo da accordare agli atti di cessione;
- considerata quindi la necessità di valutare e definire ufficialmente la tematica inerente la titolarità delle aree in esame, in quanto elemento dirimente per la corretta attuazione del P.U.O. che le riguarda;
- rilevata l'assenza di posizioni giuridiche consolidate in capo alle Società istanti (non essendo stato rilasciato alcun titolo edilizio, né sottoscritta la prevista e necessaria convenzione urbanistica), ma - al contempo - ravvisata l'esigenza che le relative valutazioni del Comune abbiano luogo nel rispetto dei vincolanti principi di partecipazione e contraddittorio infraprocedimentale di cui alla legge n. 241 del 1990 e s.m.;
- che il contraddittorio nel caso è possibile e non implica alcun *vulnus* né per l'interesse del Comune né per altri soggetti coinvolti, attesa la odierna improcedibilità delle domande di titolo edilizio agli atti, per le ragioni anzidette,

Preve
eh?!

COMUNICA

l'avvio, ai soggetti in indirizzo, per le ragioni di cui in premessa, del procedimento volto alla verifica della titolarità delle aree di cui al F. 45 mappali 48, 44, 45, 2394 e 2396, componenti - quale urbanizzazione - del sub ambito RU3 di P.U.C e facenti parte - quali aree pubbliche da cedere in permuta, con esecuzione delle previste urbanizzazioni - del P.U.O. in oggetto (dove sono contrassegnate con la sigla Vp3 Vp4 Vp5.).

A tal fine, altresì, si comunica, ai sensi dell'art. 8 della Legge 241/90:

a) che l'Amministrazione competente è il Comune di Andora;

b) che oggetto del procedimento è la verifica della titolarità delle aree di cui al F. 45,

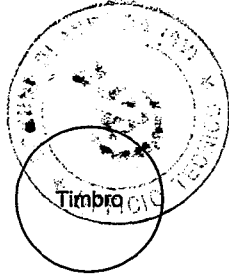
mappali 48, 44, 45, 2394 e 2396, prodromica all'attuazione del lotto 6 del P.U.O. di cui in premessa;

c) che l'Ufficio competente è l'Ufficio Tecnico Comunale - Settore Urbanistica ed il responsabile del procedimento è il sottoscritto dirigente, Ing. Nicoletta OREGGIA;

d) che degli atti e documenti inerenti il procedimento si può prendere visione presso l'Ufficio citato, nei giorni e nelle ore di apertura al pubblico;

e) che è facoltà dei privati presentare memorie e documenti entro il termine di giorni trenta dal ricevimento della presente comunicazione che, se di contenuto pertinente con l'oggetto del procedimento, verranno motivatamente valutate in sede di decisione;

f) che il procedimento avrà termine entro novanta giorni dal ricevimento della presente da parte di tutti i soggetti coinvolti e che i rimedi esperibili in caso di inerzia dell'Amministrazione sono quelli di cui al vigente Codice del Processo Amministrativo.



IL DIRIGENTE AREA TECNICA

Ing. Nicoletta OREGGIA