

A

Ill.mo Signor



Sindaco

Comune di Laigueglia

Preg.mo Geom. Cum

Responsabile Ufficio Tecnico e Demanio Marittimo

Comune di Laigueglia

Società La Quiete S.a.s., Signori Manuela e Paolo Rossi. Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona C2 (Località Cuni) del P.R.G. di Laigueglia. Art. 32 L. reg. n. 29/2016. Iniziative dei soggetti attuatori.

La Società LA QUIETE S.A.S. di Minetti Anselmo e C. (p.i.: 01003910096) con sede in Savona - Via Guido Bono n, 21/1, in persona del legale rappresentante, Signor Anselmo Minetti nonché la Signora Manuela Rossi (c.f.: RSS MNL 81L69 A145T) ed il Signor Paolo Rossi (c.f.: RSS PLA 84P04 A145F), entrambi residenti in Andora, Strada Piangrande n. 18

premessso che

- La Società La Quiete S.a.s. è proprietaria dei seguenti terreni in Comune di Laigueglia, Località Cuni censiti al N.C.T. al Foglio n. 4, mapp. 1957-1958-1963-1961-1699-1960 ed ha la disponibilità dell'indice di edificabilità dei terreni censiti al N.C.T. al Foglio 4 Mappali 1814-1831-917;

- i Signori Manuela e Paolo Rossi sono comproprietari dei seguenti terreni in Comune di Laigueglia, Località Cuni censiti al N.C.T. al Foglio n. 4 mapp. 1962-1959-1830-744, nonché dei Mappali 1700-1678-1693;
- in particolare, i Signori Manuela e Paolo Rossi hanno acquistato i sopra descritti immobili dalla medesima Società La Quiete S.a.s., con atto pubblico 5 luglio 2006 rep. n. 22648, a rogito Notaio Marco Re;
- il compendio immobiliare di proprietà della Società la Quiete S.a.s. e dei Signori Manuela e Paolo Rossi ricade in zona C2 del vigente P.R.G.;
- secondo l'art. 3/7/2 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune in zona C2 l'edificazione è subordinata alla approvazione di "piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate";

premessò, altresì, che

- in data _____ la Società La Quiete -allora unica proprietaria del compendio immobiliare appena descritto- presentava al Comune di Laigueglia un progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata - predisposto dall'Arch. Remo De Giorgi - ove era prevista la realizzazione di 3 modesti edifici residenziali per un volume di mc. 961,55, oltre alle relative opere di urbanizzazione, consistenti in un parcheggio pubblico e nella limitrofa area a verde attrezzato;
- con deliberazione 26 marzo 1999 n. 10, il Consiglio comunale procedeva alla adozione del P.P.;

- con deliberazione 6 agosto 1999 n. 27, il Consiglio comunale prendeva atto della mancata presentazione di opposizioni ed osservazioni;
- la Provincia di Savona, con voto 13 ottobre 2000 n. 487/2000 del Comitato Tecnico Urbanistico, formulava osservazioni ai sensi dell'art. 4, comma 5, L. Reg. n. 24/1987;
- con verbale 26 marzo 2001 n. 58/01, la Commissione Edilizia comunale proponeva prescrizioni progettuali;
- con integrazioni 1 marzo 2001 prot. n. 3719 e 27 aprile 2001 prot. n. 7348, la Società La Quiete si adeguava alle osservazioni provinciali ed alle prescrizioni della C.E.;
- con verbale 14 maggio 2001 n. 92/01, la Commissione Edilizia comunale dava atto dell'avvenuto adeguamento, esprimendo il parere favorevole di competenza;
- con deliberazione consiliare 23 luglio 2001 n. 22, il Comune di Laigueglia approvava il Piano Particolareggiato, recependo integralmente le osservazioni provinciali;
- con provvedimento 22 novembre 2001 n. 507/2001, la Provincia di Savona dava atto dell'adeguamento alle proprie osservazioni, rilasciava autorizzazione di massima ai sensi dell'art. 7 L. Reg. n. 24/1987, sulla scorta del voto 21 novembre 2001 n. 507/2001 del C.T.U. provinciale e delle ulteriori minime prescrizioni imposte dal medesimo voto n. 507/2001;

• per questo, l'efficacia della autorizzazione di massima era subordinata alla intervenuta esecutività della deliberazione consiliare con cui il Comune di Laigueglia avrebbe dovuto recepire integralmente le minime prescrizioni contenute nel voto del C.T.U. n. 507/2001;

premesse, inoltre, che

• nelle more della assunzione della deliberazione di Consiglio comunale di recepimento delle prescrizioni provinciali, veniva approvato il Piano di bacino del Torrente Liggia che inseriva il compendio immobiliare in questione in area classificata a pericolosità Pg4 - frana attiva, tale quindi da impedire la nuova edificazione prevista dal P.P.;

• è così che, il 16 giugno-2004 prot. n. 10018, la Società La Quiete s.a.s. presentava istanza di permesso di costruire per la eliminazione della problematica di dissesto idrogeologico, con contestuale richiesta di riperimetrazione del terreno di proprietà in differente area del Piano di Bacino;

• il progetto di sistemazione del versante era approvato con permesso di costruire prot. n. 12225 del 20 giugno 2006;

• con successiva istanza 4 aprile 2007, veniva presentata una variante migliorativa, assentita con permesso di costruire 3 dicembre 2008 prot. n. 18611;

• la Società La Quiete realizzava così l'intervento di sistemazione ed il 3 agosto 2009 prot. n. 0013315 comunicava la fine lavori;

• le opere di messa in sicurezza sono consistite nella realizzazione di muri di sostegno a valle ed a monte del lotto edificatorio nella stessa posizione di quelli previsti nel P.P., ma aventi consistenza e portata strutturale differente e maggiore, dovendo risolvere le problematiche di dissesto sopravvenute con l'approvazione del Piano di Bacino;

• giova precisare che il muro di valle ha seguito la sagomatura indicata dallo S.U.A. ed ha così creato i parcheggi pubblici previsti nell'area sottostante;

• in sostanza, i lavori di messa in sicurezza hanno anticipato la realizzazione delle opere urbanizzative indicate dal P.P.;

• con istanza 25 agosto 2011 prot. n. 0014517, la Società La Quiete ribadiva la richiesta di ripermimetrazione del terreno in area a minor pericolosità;

• nella seduta del 17 gennaio 2013 il Comitato tecnico di bacino esprimeva parere n. 4/2013 favorevole alla modifica delle carte della franosità del Piano di bacino del Torrente Liggia con particolare riguardo al movimento franoso sito tra la strada vicinale Colla Micheri e via Monaco, dando mandato alla Provincia di provvedere all'aggiornamento delle cartografie del dissesto e ponendo così rimedio alle problematiche connesse al Piano di Bacino;

premesso, infine, che

• nelle more del procedimento finalizzato alla modifica ed aggiornamento del Piano di Bacino è sopravvenuto il nuovo P.U.C. del Comune di Laigueglia che ha modificato, in riduzione, l'indice

edificatorio del compendio immobiliare di proprietà della Società La Quiete S.a.s. e dei Signori Rossi;

per questo, il Consiglio comunale -nonostante il superamento delle problematiche idrogeologiche e la intervenuta ripermetrazione del Piano di Bacino- non ha più assunto alcuna deliberazione di recepimento delle prescrizioni provinciali di cui provvedimento 22 novembre 2001 n. 507/2001, **sospendendo ogni pronuncia sul P.P. della Società La Quiete;**

• come noto, di recente, con sentenza T.A.R. Liguria, Sez. I, 17 dicembre 2017 n. 941, il P.U.C. di Laigueglia è stato annullato;

considerato che

• per insegnamento del Giudice Amministrativo, "*L'annullamento in sede giurisdizionale di una variante di piano regolatore implica, in ragione del suo effetto retroattivo, la reviviscenza della previsione urbanistica preesistente*" (Cons. Stato, Sez. V, 2 agosto 2013 n. 4054; Cons. Stato, Sez. V, 22 febbraio 2007 n. 954; T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. II, 2 dicembre 2011 n. 3084; T.A.R. Trento, Sez. I, 15 dicembre 2009 n. 304);

• per questo, a seguito dell'annullamento del P.U.C., ad oggi, in Comune di Laigueglia è vigente, quale unico strumento di pianificazione urbanistica generale, il P.R.G. che -come acclarato- consente l'edificazione prevista dal P.P. della zona' C2, approvato con deliberazione di Consiglio 23 luglio 2001 n. 22 ed inefficace per il mero mancato recepimento delle osservazioni provinciali di cui al provvedimento 22 novembre 2001 n. 507/2001;

• in ogni caso, ad oggi, l'edificazione in zona C2 può essere assentita anche senza attendere il recepimento comunale delle prescrizioni provinciali e la conseguente efficacia del Piano Particolareggiato in quanto il P.P. può essere sostituito dal rilascio di un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 2, L. Reg. n. 36/1997;

• ciò in conformità al sopravvenuto art. 32 L. Reg. n. 29/2016 secondo cui "Le previsioni contenute in piani regolatori generali (PRG) o programmi di fabbricazione (Pdf) approvati ai sensi della legislazione previgente alla L.R. n. 36/1997 e successive modificazioni e integrazioni, che subordinano l'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi all'obbligo di preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo (SUA) possono essere attuate mediante rilascio di permesso di costruire convenzionato avente i contenuti di cui all'articolo 49, comma 2, della L.R. n. 36/1997 e successive modificazioni e integrazioni";

• a questo si aggiunga che, anche a prescindere dall'art. 32 L. Reg. n. 29/2016, il Piano Particolareggiato non è comunque più necessario (è cioè superfluo) in quanto, nel frattempo, sono stati realizzati interventi urbanizzativi anche maggiori di quelli previsti dal medesimo strumento urbanistico attuativo;

• successivamente al 2001 e come sopra illustrato, infatti, il soggetto attuatore ha provveduto alla sistemazione del versante franoso (opera resasi necessaria per la sopravvenienza della disciplina del Piano di Bacino e, quindi, non contemplata nello

Strumento Urbanistico Attuativo) ed alla realizzazione del sottostante parcheggio pubblico il quale, a quanto consta, è già stato negli anni come tale utilizzato da codesta spett.le Amministrazione;

- in sostanza, ad oggi la zona risulta già urbanizzata e quindi tale da non richiedere la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, quand'anche esso sia richiesto dal vigente P.R.G.;

- costituisce, infatti, principio giurisprudenziale consolidato e risalente quello per cui, quand'anche lo strumento urbanistico generale richieda l'approvazione di uno strumento attuativo, l'esigenza di questo si impone soltanto quando si tratti di asservire un'area per la prima volta ad un insediamento edilizio che, per caratteristiche dimensionali e funzionali, necessiti la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Ove al contrario l'area risulti già urbanizzata in forza della precedente edificazione e, quindi, il lotto in questione goda già di sufficiente urbanizzazione tale per cui la sua attuazione non ne imponga ulteriore, la necessità del piano attuativo, pur prescritto dal P.R.G., viene meno, proprio perché viene a mancare lo scopo essenziale per cui la legge ne richiede la approvazione e cioè il carente stato di urbanizzazione e la necessità di un disegno pianificatorio (cfr. tra le tante Cons. Stato, Sez. V, 19 maggio 2016, n. 2089; Cons. Stato, Sez. IV, 4 gennaio 2013 n. 5; Cons. Stato, Sez. V, 31 dicembre 2008 n. 6730; Cons. Stato, Sez. IV, 4 dicembre 2007 n. 6171; Cons. St., ad. plen., 20 maggio 1980, n. 18;

id., Sez. V, 16 giugno 1990, n. 538; id., Sez. V, 13 novembre 1990, n. 776; id., Sez. V, 6 aprile 1991 n. 446; id., Ad. plen., 6 ottobre 1992, n. 12);

tanto premesso e considerato

la Società La Quiete S.a.s. ed i Signori Manuela e Paolo Rossi segnalano, ad ogni effetto di legge, che

- . stanno predisponendo un progetto edilizio che prevederà la edificazione del compendio edilizio di proprietà, avendo a tal fine incaricato l'Ing. Paolo Bagnasco con studio in Carcare (SV) - Via Piana del Mulino n. 76/3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Savona al n. 720;
- . in conformità all'art. 32 L. Reg. n. 29/2016 ed ai principi di diritto sopra illustrati, verrà presentata una istanza di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 2 L. reg. 36/1977;
- . per comodità e per agevolare l'esame di codesta Spett.le Amministrazione la progettazione seguirà gli (e verrà redatta in conformità agli) schemi progettuali già esaminati in occasione del procedimento dello S.U.A. nonché le prescrizioni imposte in sede provinciale;

in ogni caso, e pur non ritenendolo necessario, chiedono che codesta spett.le Amministrazione voglia, all'occorrenza, provvedere a recepire - mediante apposita deliberazione di Consiglio Comunale - le prescrizioni imposte dalla provincia di Savona con il

provvedimento 22 novembre 2001 n. 507/2001, recante autorizzazione di massima ai sensi dell'art. 7 L. Reg. n. 24/1987, sulla scorta del voto 21 novembre 2001 n. 507/2001 del C.T.U.

La presente vale quale memoria procedimentale ed invito alla assunzione di atti ai sensi degli artt. 7 e segg. L. n. 241/1990.

Distinti saluti.

21/12/18

Per la Società La Quiete S.a.s.

Il legale rappresentante

LA QUIETE S.a.s.
di Minetti A. & C.
Via Guidobono 21/1
17100 SAVONA
C.F. e P.IVA: 01003910096

Manuela Rossi



Paolo Rossi

