



All' Egr.Dott. Luca Zarletti
Via Marsala, 17 – Ancona
l.zarletti@odcecanconapec.it

Oggetto: Richiesta di parere formale in merito allo stato attuale della lottizzazione denominata "i Biancospini" di Fabriano – rif. Vs istanza prot. 26217 del 27.06.2023. - RISPOSTA

A seguito di richiesta di parere istruttorio pervenuta a quest'ufficio in data 27/06/2023 prot. N 26217, in cui si chiede a questo Ufficio ***in riferimento alla Lottizzazione "I Biancospini", se è possibile allo stato attuale richiedere il rilascio di ulteriori permessi a costruire nel lotto rimasto inedito, fino a completamento della capacità edificatoria del lotto stesso e se il mancato completamento dell'urbanizzazione produrrà una obbligazione a carico del potenziale aggiudicatario in sede di asta giudiziaria.***

si è proceduto quindi col reperimento:

- Della Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 14/06/2005 in cui si adottava il Piano di Lottizzazione in oggetto;
- Della Delibera di Consiglio Comunale n.50 del 30/03/2006 in cui si approvava il Piano di Lottizzazione in oggetto con i relativi elaborati grafici allegati;
- della convenzione stipulata tra il Comune di Fabriano e l'Impresa Carnevali in data 13/7/2006 Rep. 106027;
- del permesso di costruire per opere di urbanizzazione rilasciato con prot n. 23231 il 30/10/2006;
- dei certificati di collaudo parziale eseguiti in data 23/4/2009 e 27/6/2011;



CITTA' di FABRIANO
Settore Governo del Territorio
Servizio "Urbanistica,
Ambiente e Infrastrutture per la Mobilità Sostenibile"

- della fidejussione n.133 00455042 del 12/7/2006 della Ditta Carnevali Enzo srl dell'importo di € 125.335,50;
- della riduzione della suddetta fidejussione per una percentuale dell'83% per totali € 21.307,03 mancanti.
- degli estratti del Prg e delle visure catastali utili alla replica della domanda in oggetto.

In secondo luogo, si è proceduto alla verifica delle seguenti disposizioni normative:

- Legge 1150/1942;
- Legge 765/1967;
- DPR 380/2001;
- Legge 122/1989;
- DM 1444/1968;
- Legge Regionale Marche n.34 del 1992;
- Nta del Prg del Comune di Fabriano;
- Nta del Piano di Lottizzazione "I Biancospini".

Si è proceduto infine alla consultazione della giurisprudenza esistente sull'argomento:

- Sentenza TAR Lazio 22/09/2014 N. 9907;
- Sentenza TAR Lazio 20/01/2010 N.612;
- Sentenza TAR Sardegna 21/02/2018 N.149;
- Sentenza TAR Sicilia 12/01/2019 N.57;
- Sentenza Corte di Cassazione sez 3 penale del 26/05/2015 N.38555;
- Sentenza Consiglio di Stato sez. 4 del 26/08/2014 N.4278.

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso, questo Ufficio ritiene:



CITTA' di FABRIANO
Settore Governo del Territorio
Servizio "Urbanistica,
Ambiente e Infrastrutture per la Mobilità Sostenibile"

- 1- Che sia possibile ad oggi richiedere il rilascio dei permessi a costruire nel Lotto rimasto ineditato, fino a completamento della capacità edificatoria del Lotto stesso e con le prescrizioni del Piano di Lottizzazione approvato; resta comunque inteso che, in caso di eventuali varianti al PRG, le prescrizioni urbanistiche potrebbero subire modificazioni.
- 2- Ad oggi il mancato completamento delle Opere di Urbanizzazione non produce obbligazioni a carico del potenziale aggiudicatario in sede di asta giudiziaria, fatti salvi eventuali maggiori costi, ad oggi non preventivabili, che si evidenzino al momento dell'esecuzione delle opere stesse.

L'espressione di questo parere non esaurisce le eventuali e future verifiche di conformità urbanistico-edilizia sugli edifici che si vorranno andare a realizzare sul Lotto ineditato; non sostituisce inoltre eventuali atti abilitanti all'avvio delle opere, né gli atti di assenso presupposti a tali atti, dovuti in presenza vincoli.

L'istruttore è l'Arch. Samuele Santarelli del Servizio Urbanistica di questo Comune. Tanto si doveva ad evasione della Vs richiesta e si coglie l'occasione per porgere

Distinti Saluti

Il Dirigente
del Settore Governo del Territorio
Servizio "Urbanistica, Ambiente
e Infrastrutture per la Mobilità Sostenibile"
Arch. Armando Natalini