

TRIBUNALE DI AREZZO

- Sezione Fallimentare -

N.R.F. 41/2018

Lotto Edificabile in Località Patrignone

G.D.-

**Curatori: Avv. Monica BRACCI
Dott. Dino VANNUCCI**

ALLEGATO 06-2

**PARERE RILASCIATO DALL'UFFICIO URBANISTICA
DEL COMUNE DI AREZZO IN MERITO ALLA CAPACITA'
EDIFICATORIA DEL LOTTO**



L'ESPERTO

Geom. Aldo BOSELLI



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del
Territorio

Il Dirigente

Arezzo,
Prot. n.

Egr. Geom. Aldo Boselli
aldo.boselli@geopec.it

e p.c.

Egr. Direttore Ufficio Edilizia
Sede

Oggetto: Richiesta di parere in merito ad un'area già oggetto di Piano di Lottizzazione convenzionato nel 2006 in loc. Patrignone (PU 2024/36)

In riferimento all'istanza di parere prot. 23729 del 16/02/2024 presentata dal Geom. Aldo Boselli in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Arezzo per la procedura fallimentare NFR 41/2018 in merito all'area in loc. Patrignone individuata al **F. 38 Sez. A p.lle 155 sub 1, 301 sub 2, 363 sub 3, 410, 411** di proprietà del [REDACTED] in fallimento presso il Tribunale di Arezzo (precedentemente [REDACTED]), questo Servizio Governo del Territorio fa presente quanto segue:

DOCUMENTAZIONE PER LA RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO

Il presente parere è redatto sulla base dei seguenti elaborati:

- 1 Relazione tecnica
- 2 Ricevuta pagamento diritti di segreteria pari a 53€:
- 3 PE 380/2008
4. PE 3957/2012
5. Certificato di destinazione urbanistica 383/2022

DESCRIZIONE DELLA RICHIESTA

In merito alla stima immobiliare nell'ambito della procedura fallimentare NFR 41/2018 pendente presso il Tribunale di Arezzo, si chiede un parere preventivo in merito ai terreni sopra descritti ed in particolare in merito ai seguenti aspetti:

a) possibilità di edificare all'interno del **lotto libero** recuperando totalmente o solo in parte la superficie e/o il volume degli edifici preesistenti che furono demoliti subito dopo l'approvazione del piano di lottizzazione del 2005 (Del. C.C. 58 del 29 Aprile 2005), successivamente convenzionato ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/42 a rogito del Notaio [REDACTED] (repertorio 17.946) del 12 Settembre 2006. Si fa presente che la demolizione è avvenuta in previsione della realizzazione di un nuovo edificio residenziale che tuttavia non è mai stato realizzato;

b) si chiedono inoltre "informazioni e tempistiche sull'eventuale pronuncia in merito agli elementi di contrasto del Piano Operativo divenuti inefficaci per effetto della D.G.R. n. 370 del 06/04/2022" (ossia la conferenza paritetica tra la Regione Toscana ed il Comune di Arezzo).





COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del
Territorio

Il Dirigente

ATTI PREGRESSI

Con Del. C.C. 58 del 29 Aprile 2005 in località Patrignone era stato approvato un **piano di lottizzazione residenziale**, successivamente convenzionato ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/42 a rogito del Notaio [REDACTED] (repertorio 17.946 del 12 Settembre 2006).

Con provvedimento dirigenziale n. 4.584 del 25 Ottobre 2006 era stata data autorizzazione alla lottizzazione a scopo edilizio, nonché Permesso a costruire per opere di urbanizzazione n. 204 del 14/11/2007.

Gli edifici che insistevano sull'area in oggetto, in virtù del piano di lottizzazione approvato, furono completamente demoliti in previsione di realizzare un nuovo immobile secondo i parametri assentiti per quella zona (zona B1/T5 nel PRG).

In vigenza del piano di lottizzazione, la società [REDACTED] aveva presentato richiesta di permesso a costruire (**Pratica Edilizia 380/2008**) finalizzato alla realizzazione di un edificio residenziale multi piano per una volumetria totale pari a mc. 4.144,44.

La pratica era stata definita con esito favorevole ed era stato predisposto per il rilascio il **Permesso a Costruire n. O/11/00061 del 15/06/2011** intestato a [REDACTED], subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione, oltre a diritti di segreteria per un totale complessivo di Euro 175.367,66. Tale permesso a costruire non è stato mai ritirato da parte della [REDACTED].

La Società [REDACTED], inizialmente interessata dalla procedura di concordato preventivo in virtù di atto del 27 Marzo 2014 emesso dal Tribunale di Arezzo, trasferì le aree edificabili in Località Patrignone alla nuova società [REDACTED] mediante atto di scissione del 24 Novembre 2015 rogato dal Notaio [REDACTED] (repertorio 22.053). Dalla procedura di concordato preventivo, si è passati all'attuale procedura di fallimento in virtù di atto del 12 Luglio 2018 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 45/2018).

ATTUALE INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Nel piano operativo approvato con DCC 134/2021 l'area in oggetto è così individuata:

TAV. E2.1 Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione.	Parte Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana (art. 32 delle NTA) Altre indicazioni Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato Parte Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: esterni al centro storico del capoluogo (art. 30 delle NTA) Altre indicazioni Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato
TAV. E2.2 Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive	Parte Altre indicazioni Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive Ambiti consolidati Parte Altre indicazioni Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive Ambiti consolidatiAltre indicazioni





COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del
Territorio

Il Dirigente

	Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: esterni al centro storico del capoluogo
TAV. E3.1 Vincoli e fasce di rispetto	Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992
TAV. E3.2 Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia comunale	nessuno
TAV. E4 Zone territoriali omogenee DM 1444/68	Parte Zone territoriali omogenee zona B - completamento Parte Zone territoriali omogenee zona A - centro storico
TAV. E3.3 CARTA DEL GRADO DI TUTELA ARCHEOLOGICA	Grado di tutela 1 (art. 19 NTA del PO)

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso,

- in merito al quesito di cui al **punto b)**, si informa che il Consiglio comunale, con la deliberazione n. 105 del 28 luglio 2022, ha approvato le modifiche ai nuovi piani urbanistici generali, adeguando gli elaborati progettuali alle determinazioni assunte dalla Conferenza paritetica interistituzionale. Quest'ultima, nella seduta del 19 settembre 2022, si è pronunciata positivamente sull'avvenuto adeguamento del piano strutturale e del piano operativo, ritenendo così superato il contrasto rilevato inizialmente. Sul BURT n. 43 (parte II) del 26 ottobre 2022 è stato pubblicato l'avviso relativo all'efficacia di alcune parti del piano strutturale e del piano operativo, inizialmente sospese in quanto giudicate in contrasto nei riguardi del piano di indirizzo territoriale regionale, nonché nei confronti dei contenuti della legge regionale n. 65/2014 e del regolamento regionale n. 32/R/2017.

Pertanto gli art. 32 comma 5, 33 comma 3 e 34 comma 3 delle NTA del PO approvato sono pienamente efficaci a partire dal 26/10/2022.

- in merito al quesito di cui **punto a)** rilevato che:

L'ambito di intervento è potenzialmente soggetto a due differenti classificazioni e discipline contenute nel vigente piano operativo:

- la prima è rappresentata sia graficamente che normativamente in parte quale art. 30 "Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: esterni al centro storico del capoluogo" delle NTA del Piano Operativo che non consente la nuova edificazione essendo un ambito a bassa trasformabilità e in parte quale art. 32 "Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana" che consente a certe condizioni la nuova edificazione;

- la seconda espressa mediante una disciplina esclusivamente normativa e non anche grafica di cui all'art. 129 comma 1 delle NTA del PO che invece ammette la nuova edificazione per effetto del rinvio diretto alle previsioni dei piani attuativi approvati e convenzionati ("Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi (PUA), ancorché non individuati negli elaborati del Piano Operativo, ove sia già stata sottoscritta la relativa convenzione l'atto d'obbligo alla data di adozione del presente Piano Operativo ed ancora efficaci secondo la legislazione vigente").

La legislazione vigente secondo l'art. 129 delle NTA è rappresentata dall'art. 17 della L. 1150/1942 in base alla quale i piani urbanistici attuativi sono efficaci a tempo indeterminato per quanto riguarda l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.





COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del
Territorio

Il Dirigente

Trattandosi di lotto originato in base ad uno strumento urbanistico attuativo formato in un periodo precedente all'approvazione del piano operativo, ed espressamente fatto salvo, e non di aree trasformabili individuate per la prima volta dal piano operativo stesso, la norma più pertinente applicabile ai terreni in questione è rappresentata dall'art. 129 comma 1.

Pertanto alla luce di quanto finora illustrato, il piano attuativo in loc. Patrignone approvato con Del. C.C. 58 del 29 aprile 2005 ma formatosi con il PRG 1987 come zona edificata B1/con trasformazione T5 ossia fino alla ristrutturazione urbanistica, individuato nel RU come zona R1, A, c, area interna al centro abitato, nel PO parte come mixité parte come aree a bassa trasformabilità è stato di volta in volta riconosciuto e confermato nei piani urbanistici generali del Comune di Arezzo (PRG_RU_PO) che si sono succeduti essendo tuttora possibile, fino al 15 aprile 2027 (data di scadenza del piano operativo), eseguire le trasformazioni edilizie previste dal piano attuativo approvato con DCC 58 del 29 aprile 2005 e convenzionato in data 12/09/2006 rep. 17946.

In conclusione in base all'art. 129 comma 1 delle NTA del PO è possibile realizzare gli interventi edilizi nel lotto A del piano attuativo secondo gli elaborati approvati con particolare riferimento tra l'altro alle Norme Tecniche di Attuazione ed ai parametri urbanistici previsti nelle tavole del piano attuativo approvato con DCC 58/2005.

Servizio Governo del Territorio
Il Direttore



AREZZO
04.03.2024 20:59:19
GMT+02:00

