

Gavorrano (GR), 13.09.2023

Al Sig. Sindaco del Comune di Gavorrano (GR)

Oggetto: Richiesta di correzione del mero errore materiale all'interno del comma 2 dell'art. 96 delle N.T.A. di P.O.C. inserendo il doveroso richiamo al P.d.L. di iniziativa privata c.d. "La Merlina" ai sensi e secondo le procedure dell'art. 21 della L.R.T. 65/2014.

I sottoscritti:

- Società A.B.M. di Di Buduo G. & C. s.a.s., con sede in Follonica (GR) in Via Golino n.16, P.Iva 00853670537, rappresentata dal Sig. Giuseppe Di Buduo, nato a Tripoli (Libia) il 31/12/1948 e residente in Follonica (GR) in Via L. Ariosto n.10, C.F. DBPGPP48T31Z326S, in qualità di Socio Accomandatario con responsabilità illimitata, giusto atto di modifica di Società in Accomandita Semplice notaio Krieg Rodolfo in Follonica (GR), repertorio n.64992, registrato a Grosseto il 28/11/2013 al n. 6251 serie 1T;

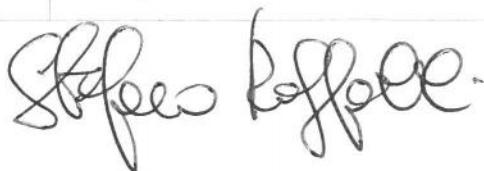
- Società Merlina Auto s.n.c. di Vichi e Raffaelli, rappresentata dal Socio Amministratore e legale rappresentante Sig. Raffaelli Stefano, nato a Massa Marittima (GR) il 24/12/1971, P.Iva 00822050530;

al fine di presentare la richiesta in oggetto, intendono in primo luogo riepilogare la situazione urbanistica complessiva dell' Area D2x "La Merlina" come di seguito indicato:

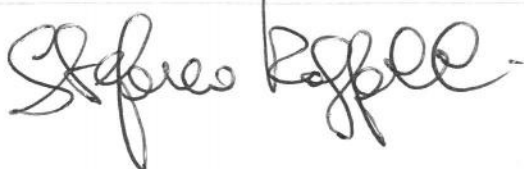
RIEPILOGO SITUAZIONE URBANISTICA AREA 2Dx "LA MERLINA"

COMUNE DI GAVORRANO

1.	Delibera C/C n. 93 del 30/11/2001, variante urbanistica adozione per ampliamento zona in "Loc. La Merlina".
2.	Delibera C/C n. 51 del 17/10/2002, approvazione variante urbanistica zona "2Dx" di mq. 15375.



3.	La Soc. A.B.M. presenta un progetto di lottizzazione architettonico su mq. 15.375, con standard urbanistici pari a mq. 4034 di cui 3127 mq. a verde e parcheggi e 907 mq. per strade e marciapiedi.
4.	La Soc. A.B.M. presenta un progetto di opere di urbanizzazione.
5.	Il progetto del Piano di lottizzazione di iniziativa privata, zona "D2x" Loc. La Merlina, si adotta con Delibera di C/C n.54 del 12/10/2007 e approvazione con Delibera di C/C n. 22 del 30/04/2008.
6.	Variante al Regolamento Urbanistico in variante al Piano Strutturale: - adesione delibera C/C n.49 del 30/10/2008 - approvazione delibera C/C n.10 del 22/04/2009 - ampliamento zona "D2x" da mq. 15.375 a mq. 18.745
7.	Convenzione urbanistica tra le parti in data 22/10/2012: tempo di realizzazione delle opere di urbanizzazione 30 mesi dal rilascio del Permesso a Costruire (n.4898 del 22/12/2015), (art. 7 pag. 10) le opere di urbanizzazione rimarranno di proprietà della Soc. A.B.M. con la responsabilità civile con la costituzione di servitù di uso pubblico.
8.	In data 02/09/2014 si presenta la domanda di Permesso a Costruire per le opere di urbanizzazione.
9.	In data 24/12/2015 Prot. pratica 2014/52, si ritira il permesso a Costruire n.4898.
10.	Che in data 23/02/2018 con Prot. N. 3506 è stata richiesta una proroga relativa al Piano di Lottizzazione denominato "Loc. merlina Zona D2X" (Delibera iniziale n. 22 del 30/04/2008)
11.	Che in data 28/03/2018 il Consiglio Comunale di Gavorrano con Delibera n.12 approva la proroga di 5 anni al Piano di Lottizzazione con nuova scadenza al 28/05/2023.
12.	Che il Permesso a Costruire n. 4898 del 24/12/2014 non ha mai avuto esito.
13.	Che la Convenzione Urbanistica stipulata tra le parti in data 22/10/2012 Rep. 29235 ha validità di 10 anni, per cui la scadenza era il 22/10/2022.
14.	Che in base all'art. 30 comma 3bis della L. 9 agosto 2013 n.98 di conversione con modificazioni del D.L. 21 giugno 2013 n.69 relativo alle disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia (Decreto del fare), si prevede che: "3-bis. Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle



	<i>convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della L. 17 agosto 1942, n.1150, ovvero degli accordi simili comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di 3 anni."</i>
15.	Premesso quanto sopra, si fa presente che la convenzione urbanistica tra le parti ha scadenza al 21/10/2025 ;
16.	Visto che il nuovo Piano strutturale è stato adottato dall'amministrazione del comune di Gavorrano con Delibera n. 8 del 06/04/2020 ed approvato definitivamente con Delibera n.31 del 01/08/2022,
17.	Che il nuovo Piano Operativo è stato approvato con Delibera n.51 del 21/11/2022.
18.	Verificate le N.T.A del Piano Operativo relative al Titolo I "Norme transitorie e salvaguardie" art. 96 "Piani attuativi vigenti ed attività edilizia in corso", dove erroneamente non è presente il Piano Attuativo "Loc. La Merlina zona D2x" convenzionato.

Dal riepilogo degli atti urbanistici e riferimenti normativi sopra riportato è possibile estrapolare ed evidenziare i seguenti aspetti:

- 1) Alla data di adozione del P.O.C. erano vigenti il piano di lottizzazione in oggetto, con scadenza prevista per il 28/05/2023 e la relativa convenzione urbanistica;
- 2) La convenzione urbanistica ha previsto esclusivamente un termine per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (30 mesi) in funzione, come chiaramente specificato nella stessa, dell'edificazione dei vari lotti, al fine di non trovarsi nella condizione in cui sono presenti edifici di nuova costruzione che non dispongono delle opere di urbanizzazione necessarie per il loro utilizzo.

E' sostanziale specificare che viene fatta salva la possibilità dell'amministrazione comunale di concedere proroghe per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ma non è stata stabilita esplicitamente la validità della convenzione.

Si ritiene pertanto ragionevole dedurre che la durata della convenzione stessa sia quella massima prevista dalla legge e cioè di anni 10 dalla stipula, che attraverso quanto previsto dalla richiamata L.98 del 09/08/2013 di conversione del D.L. 69 del 21/06/2013, garantisce alla convenzione validità fino al giorno 21/10/2025.

Stefano Rufface

H. B. M.

- 3) All'interno delle salvaguardie contenute nell'art. 96 delle N.T.A. di P.O.C. viene specificato al comma 1 che: "***I contenuti dei Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionati e dei titoli edilizi efficaci alla data di adozione del Piano Operativo sono fatti salvi anche se non conformi e coerenti con le disposizioni contenute nelle presenti Norme.***"
- 4) Il successivo comma 2 dell'art. 96 delle N.T.A. di P.O.C. effettua una ricognizione delle previsioni dei piani attuativi vigenti, **omettendo il piano di lottizzazione per l'area D2X sita in Loc. La merlina.**
- 5) Il successivo comma 3 dell'art. 96 delle N.T.A. di P.O.C., sostanziale, prevede che: "***Le disposizioni contenute nei Piani Attuativi di iniziativa privata vigenti alla data di adozione del Piano Operativo rimangono efficaci per l'intero periodo di validità della convenzione stipulata.***"

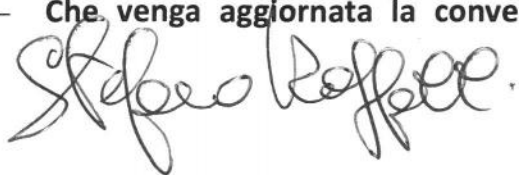
Dall'estrapolazione delle fondamentali date e previsioni sopra effettuata è possibile dedurre quanto segue:

- Alla data di adozione del P.O.C. risultavano vigenti, sia il P.d.L. di iniziativa privata c.d. "La Merlina", che la relativa convenzione urbanistica (che risulta essere ancora valida, fino al 21/10/2025) e pertanto le stesse, in funzione di quanto previsto al comma 3 dell'art. 96 dell'art. 96 delle N.T.A. di P.O.C. rimangono efficaci fino al 21/10/2025 permettendo il rilascio di P.d.C. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'edificazione dei singoli lotti previsti nel piano attuativo;

In considerazione del mancato richiamo all'interno del comma 2 dell'art. 96 delle N.T.A. di P.O.C. del P.d.L. di iniziativa privata c.d. "La Merlina";

SI CHIEDE IN PRIMO LUOGO:

- Che venga effettuata una correzione del mero errore materiale all'interno del comma 2 dell'art. 96 delle N.T.A. di P.O.C. inserendo il doveroso richiamo al P.d.L. di iniziativa privata c.d. "La Merlina" ai sensi e secondo le procedure dell'art. 21 della L.R.T. 65/2014;
- Che venga aggiornata la convenzione urbanistica, a seguito delle intervenute



modifiche alla normativa nazionale per quanto concerne le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione e per la variazione degli intestatari, con possibilmente la proroga della durata;

SI CHIEDE INOLTRE, IN SECONDO LUOGO:

- **l'attivazione di una variante al vigente P.O.C. al fine di ampliare la perimetrazione dell'area artigianale (art. 63) denominata la Merlina, secondo il perimetro previsto dal precedente strumento urbanistico (area denominata D2x nel R.U.).**

Detta richiesta è formulata in considerazione dell'opportunità di riqualificare l'area in oggetto, processo che come è facilmente comprensibile, può avvenire esclusivamente tramite un ampliamento della stessa, la conseguente realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'assolvimento degli standard urbanistici.

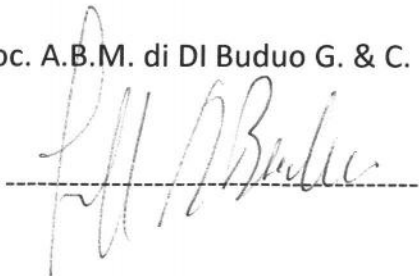
In considerazione dell'esigua quantità di tempo rimasta per l'attuazione del P.d.L. si ritiene necessario inserire una previsione di pianificazione che mantenga continuità con quanto previsto dal P.d.L. stesso e diventi efficace a seguito della scadenza della convenzione urbanistica.

L'obbligatorietà della subordinazione della variante al procedimento della conferenza di copianificazione, impone, al fine del buon esito della stessa, di effettuare le seguenti precisazioni:

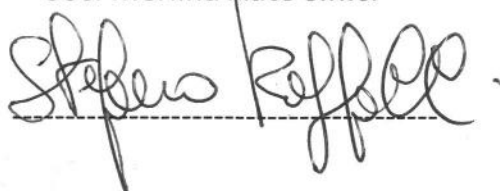
L'incremento della superficie del lotto risulta indispensabile per l'attuazione delle previsioni dell'art. 63 delle N.T.A. di P.O.C. , in quanto la necessità di assolvimento degli standard ed il rispetto delle distanze dai confini, in pratica, esauriscono la superficie attualmente disponibile per la realizzazione degli interventi previsti.

Pertanto, l'incremento della perimetrazione del lotto permetterà "di fatto" la realizzazione di quanto attualmente previsto dal P.O.C., ma non attuabile in pratica a causa dell'esigua superficie dell'area individuata.

Soc. A.B.M. di DI Buduo G. & C. s.a.s.



Soc. Merlina Auto s.n.c.



COMUNE DI GAVORRANO
Protocollo Arrivo N. 18454/2023 del 21-11-2023
Doc. Principale - Class. 8.4 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente