

**OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI ACCORDO-PROTOCOLLO D'INTESA
TRA LA SEMPRESCHI S.R.L. ED IL COMUNE DI ROCCAFORTE MONDOVI'
SKIDOME LURISIA**

Con la DCC 27/2013 il Comune di Roccaforte Mondovì non ha solo deliberato un mero “atto di indirizzo”, ma si è impegnato in svariate cose anche piuttosto “pesanti” inerenti la realizzazione dello Skidome in località Lurisia, quali:

1. dare atto della documentazione pervenuta;
2. dare atto che l'intervento/opera rientra negli “obiettivi strategici dell'Amministrazione comunale”;
3. esprimere un “primo parere positivo”;
4. dichiarare l'opera di “pubblico interesse”;
5. “approvare il protocollo d'intesa” (di cui allo specifico all. B).

- Relativamente al **punto 1**, non ho nessuna osservazione, bisognerà però richiedere copia integrale dei documenti depositati dal privato in data 27/11/2012 prot. 4041.
- In merito al **punto 2**, rilevo l'eccessiva “genericità” delle motivazioni indicate che individuano l'impianto privato come “obiettivo strategico” e che in analogia dette motivazioni potrebbero riguardare qualsivoglia tipologia di attività privata con destinazione residenziale, commerciale, turistico-ricettiva o produttiva, inoltre a parere del sottoscritto non si sono prese in considerazione le sicure conseguenze paesaggistico-ambientali che deriverebbero dalla realizzazione di detto impianto.
- In merito al **punto 3**, rilevo che l'espressione di un parere positivo, non è assolutamente un “atto di indirizzo” e quindi presuppone necessariamente l'acquisizione anche il “parere di regolarità tecnica” del responsabile del Settore edilizio-urbanistico (art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000), che invece in questa sede è stato rimandato;
- In merito al **punto 4**, ribadisco l'eccessiva “genericità” delle motivazioni, per poter dichiarare l'opera addirittura di “pubblico interesse”.
- In merito al **punto 5**, rilevo anche qui che l'approvazione di uno specifico “accordo-protocollo d'intesa” tra la Società privata ed il Comune e l'autorizzazione alla relativa sottoscrizione dello stesso, non sono assolutamente un mero “atto di indirizzo”, ma una precisa manifestazione di volontà ad attuare tutte le condizioni e gli obblighi indicati nell'accordo, il che presuppone necessariamente l'acquisizione anche del “parere di regolarità tecnica” del responsabile del Settore edilizio-urbanistico (art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000), che invece in questa sede non è stato richiesto ed allegato. Ma soprattutto

rilevo che in base alla vigente normativa amministrativo-urbanistica (L. 241/1990 e L.R. 56/1977), l'allegato B alla DCC 27/2013, così come impostato e formulato, sembrerebbe non essere ammissibile; nella fattispecie l'ipotesi di "accordo" formulato con la "bozza di protocollo d'intesa", su cui si basa tutta l'operazione, dovrebbe essere redatto in forza di una disposizione (art. 11 della L. 7/8/1990 n. 241), che sembrerebbe non essere ammessa per questo tipo di attività, in quanto l'assetto del territorio è determinato dal piano regolatore e non dagli "accordi pubblico-privati", il tutto in base a quanto indicato dal comma 1 dell'art. 13 della stessa disposizione che si riporta testualmente "le disposizioni contenute nel presente capo non si applicano nei confronti dell'attività della pubblica amministrazione diretta all'emanazione di atti ... di pianificazione e di programmazione, per i quali restano ferme le particolari norme che ne regolano la formazione".

A supporto di detta tesi si cita anche il parere 122/2008 del "Servizio di consulenza degli enti locali della Regione Piemonte" su un caso molto simile, in cui in sintesi al punto II si sostiene che secondo la giurisprudenza, le previsioni di un PRG non possono essere oggetto di un accordo, fra Comune e proprietario. Inoltre per conferma di quanto indicato/citato si riporta per estratto un saggio del prof. Pagliari Giorgio, docente di diritto urbanistico all'Università di Parma ("Gli accordi urbanistici tra pubblica amministrazione e privati"), nel quale si afferma che "fino a quando non intervengano modifiche legislative rivoluzionarie, l'ordinamento giuridico italiano delinea la competenza pianificatoria urbanistica generale tendenzialmente come indisponibile e non negoziabile. Regioni, Province e Comuni devono aprire alla partecipazione nelle forme più ampie, ma non possono limitare la propria autonomia decisionale di tipo discrezionale, obbligandosi nei confronti dei privati. In altri termini ... tali accordi non possono tradursi in patti sul contenuto del piano regolatore generale ... cioè dallo strumento pianificatorio principale (si potrebbe dire della fonte primaria della disciplina urbanistica comunale). Al contrario possono riguardare la pianificazione attuativa. ... Gli accordi ... non potrebbero diventare contratti a prestazioni corrispettive (il Comune si impegna ad una variazione della disciplina urbanistica e il privato, a fronte dell'approvazione di questa, si obbliga a versare denaro o realizzare opere)".

Nel nuovo art. 12 bis della L.R. 5/12/1977 n. 56, così come inserito dalla recente L.R. 25/3/2013 n. 3, si sono e riconosciuti gli accordi pubblico-privati in materia di pianificazione, ma solamente per "attuare previsioni di assetto del territorio necessarie per la realizzazione di progetti o iniziative di rilevante interesse pubblico in coerenza con le strategie individuate dalla pianificazione comunale, ...", quindi accordi finalizzati esclusivamente all'attuazione delle previsioni di assetto del territorio individuate dai vigenti PRGC.

In definitiva si ritiene che l'"accordo-protocollo" con cui il Comune si impegna a redigere una specifica variante urbanistica (variante strutturale al vigente PRGC), su specifiche indicazioni imposte del privato ed a seguito del relativo pagamento delle prestazioni professionali, possa ritenersi illegittimo in quanto in contrasto con specifiche disposizioni imperative che non possono essere derogate per volontà delle parti, inoltre non si vede come allo stato delle cose il Comune possa disporre con certezza (e quindi possa obbligarsi) dall'esito del contenuto della variante strutturale al vigente PRGC, che tra le altre cose è soggetta a pareri e condizioni di altri soggetti pubblici competenti in materia di pianificazione ed in materia ambientale (Regione, Provincia, Soprintendenza, ASL, ARPA, ecc.).

Relativamente all'**allegato B (bozza di protocollo d'intesa finalizzato ad un accordo in variante al PRGC)**, alla DCC 27/2013, si rileva quanto segue:

- ☒ **Artt. 1, 2 e 3**, come già si diceva in precedenza l'impegno del Comune ad "attivare" (addirittura con sollecitudine) le procedure della variante strutturale al vigente PRGC ed alle

condizioni edilizie, urbanistiche e di sostenibilità imposte dal privato (con indicazione/imposizione della destinazione, delle specifiche sottocategorie ammesse e delle destinazioni complementari, oltretutto della previsione di un “rapporto di copertura congruo”), si ritiene non legittima in quanto in contrasto con specifiche normative imperative statali e regionali.

- ☒ **Art. 4**, anche qui come si diceva in precedenza, l’impegno del privato a sostenere economicamente le prestazioni professionali necessarie per predisporre la variante strutturale al vigente PRGC, con cui il Comune si impegna ad una variazione della disciplina urbanistica, non si ritiene legittimo in quanto non si tratta di un “contratto a prestazione corrispettiva”, ma di una esclusiva competenza pianificatoria in capo al Comune.
- ☒ **Art. 5**, il contenuto di detto articolo così come impostato sembrerebbe essere una sorta di “ricatto” per il Comune in quanto, qualora nel corso di tutto l’iter del procedimento di variante urbanistica, emergessero “vincoli” o venissero richieste “opere di mitigazione e/o compensazione” che a parere della Società non rendessero più economicamente sostenibile la realizzazione dell’impianto, sarebbe facoltà della stessa società recedere dall’accordo, con anche l’imposizione al Comune di ritrasformare la destinazione urbanistica dell’area (per non pagare l’IMU per nulla), tutto questo influenzerebbe sicuramente in modo negativo l’Amministrazione comunale ancor prima di iniziare l’iter per la redazione della variante urbanistica.

In conclusione, a parte il molto dubbio procedimento dell’“accordo-protocollo d’intesa” e pur essendo il procedimento ancora nella sua fase iniziale (per arrivare a mutare la destinazione con una variante strutturale al PRGC ci vogliono circa 18 mesi), ritengo che sarà molto arduo contrastare un’eventuale variante urbanistica al vigente PRGC, a meno di non avere dalla nostra parte svariati cittadini di Roccaforte di Mondovì, le opposizioni e gli altri soggetti pubblici che dovranno esprimersi su detta variante (Regione, Provincia e Soprintendenza se consultata), anche qui dobbiamo purtroppo ancora una volta sperare nella crisi e nella “non economicità” dell’intervento.

Sandrone Federico