

ALLEGATO 1 ALLA
DETERMINA N. 177/SG
DEL 2 MAR. 2015

**Accordo Procedimentale Preventivo
tra l'ASUR Marche ed il Comune di Jesi
relativo al Piano di Recupero di iniziativa pubblica del complesso ospedaliero
sito in Jesi (AN) tra Corso Matteotti e Viale della Vittoria
ed alle relative misure per la riqualificazione e messa in sicurezza dell'area.**

TRA

L'ASUR MARCHE - Azienda Sanitaria Unica Regionale delle Marche, con sede legale in via Caduti del lavoro, 40 – Ancona, Codice Fiscale e P.IVA 02175860424, in persona del Direttore Generale e legale rappresentante, Dr. Gianni Genga

E

IL COMUNE DI JESI, con sede legale in Piazza Indipendenza, 1 – Jesi (AN), Codice Fiscale 00135880425, in persona del Sindaco e legale rappresentante, Dott. Massimo Bacci e dell'Arch. Francesca Sorbatti nella qualità di Dirigente dell'Area Servizi Tecnici

PREMESSO CHE

- con delibera n. 522 del 6/6/2001, l'allora Direttore Generale della ex ASL n. 5 di Jesi ha approvato il Piano di Recupero dell'Ospedale del Viale della Vittoria di Jesi ai fini della trasmissione al Comune di Jesi per i conseguenti adempimenti finalizzati alla sua approvazione;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 14/01/2005, il Comune di Jesi ha definitivamente approvato il suddetto Piano di Recupero di iniziativa pubblica del complesso ospedaliero sito fra Corso Matteotti ed il Viale della Vittoria, in variante al PRG e in adeguamento al parere favorevole con rilievi espresso dalla Giunta provinciale;
- la Giurisprudenza pacificamente ritiene che, in considerazione della comune natura di strumenti urbanistici attuativi, ai piani di recupero vanno applicate, in ragione dell'espressa previsione contenuta nella legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 28, comma 4, le disposizioni dettate per i piani particolareggiati, tra cui quella dell'art. 16 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni che ne fissa in dieci anni il termine di efficacia. Inoltre, nel caso di specie, il piano di recupero riguarda esclusivamente proprietà dell'ASUR e del Comune e, quindi, non c'è incisione di situazioni giuridiche facenti capo ad altri soggetti;
- non è stato possibile dare attuazione al Piano di Recupero in oggetto con la riqualificazione delle aree e la trasformazione di altri usi ivi previsti per le seguenti ragioni:
 - ❖ il completo trasferimento di tutti i Reparti / Servizi dal vecchio Ospedale del Viale della Vittoria al nuovo Ospedale Carlo Urbani è avvenuto nel mese di novembre 2014;
 - ❖ anche in ragione di quanto sopra non è stata bandita dal Comune di Jesi la procedura del concorso di progettazione prevista dall'art. 9 delle NTA del PdR per l'incarico professionale avente ad oggetto il progetto generale architettonico dei prospetti degli edifici e delle piazze;

- al fine di consentire la massima riqualificazione e valorizzazione delle aree ivi previste, è interesse di entrambe le Parti prorogare la validità temporale del Piano di recupero di iniziativa pubblica del complesso ospedaliero sito in Jesi (AN) tra Corso Matteotti e Viale della Vittoria, nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste dalla legge;
- la Giurisprudenza ritiene ammissibile la proroga della validità temporale dei piani di recupero, purché la proroga intervenga prima della scadenza del piano stesso;
- il Comune di Jesi, verificato che la deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 14/01/2005 risulta pubblicata in data 20/01/2005 e divenuta esecutiva in data 31/01/2005, considera, quale termine ultimo di efficacia del vigente Piano di recupero, il 30/01/2015;
- l'ASUR richiede la proroga del suddetto Piano di recupero di iniziativa pubblica del complesso ospedaliero sito in Jesi (AN) tra Corso Matteotti e Viale della Vittoria, approvato dal Comune con deliberazione consiliare n. 11 del 14/01/2005;
- vista la Delibera del consiglio Comunale di Jesi n.198 del 16/12/2014 ad oggetto " Ospedale viale della Vittoria attivazione di un percorso partecipato per la futura riqualificazione dell'area interventi per la messa in sicurezza";

**TUTTO CIO' PREMESSO
SI CONVIENE QUANTO SEGUE:**

- 1) Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente Accordo.
- 2) Le Parti si danno reciprocamente atto che, per le motivazioni indicate in premessa, non è stato possibile dare attuazione al Piano di Recupero di iniziativa pubblica del complesso ospedaliero sito in Jesi (AN) tra Corso Matteotti e Viale della Vittoria.
- 3) Le Parti intendono prorogare la validità temporale del Piano di Recupero, nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste dalla legge, con possibilità di apportare modifiche allo stesso, da concordarsi tra le Parti.
- 4) Al fine di prorogare la validità temporale del suddetto Piano di Recupero e di addivenire al suo superamento con la successiva redazione di un nuovo Piano di Recupero che tenga conto del nuovo scenario economico e di mercato, le Parti concordano il seguente

CRONOPROGRAMMA:

A) **Entro il termine di efficacia del Piano di Recupero vigente** il Comune di Jesi si impegna ad approvare, tramite l'organo competente, la proroga del Piano di recupero di iniziativa pubblica del complesso ospedaliero sito in Jesi (AN) tra Corso Matteotti e Viale della Vittoria per la durata di anni 5 dalla data di scadenza del Piano approvato dal Comune di Jesi con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 14/01/2005.

B) **Entro il 20 febbraio 2015**, le Parti costituiscono un Tavolo tecnico con il compito di definire il contenuto della procedura del concorso di idee che, ai fini della valorizzazione delle proprietà ricadenti all'interno dell'attuale perimetro del Piano di Recupero, potrà prevedere anche eventuali trasferimenti di diritti edificatori e/o conseguenti permute immobiliari, se compatibili; e, successivamente alle risultanze

del concorso, di predisporre il nuovo piano di recupero, nonché di definire il testo della nuova convenzione.

C) **Entro il 31 Maggio 2015** il Comune di Jesi si impegna a bandire la procedura del concorso prevista dal precedente punto B), per acquisire le idee per una migliore riqualificazione e valorizzazione di tutta l'area, con la relativa definizione dei prospetti degli edifici e delle piazze, anche in funzione di quanto stabilito al punto precedente.

I contenuti del concorso saranno concordati tra i due Enti e lo stesso sarà finanziato dall'ASUR.

La commissione di concorso sarà composta anche da personale ASUR.

D) **Entro il 15 Gennaio 2016**, verranno portate a termine le procedure concorsuali;

E) **Entro il 15 Maggio 2016**, verrà presentata proposta del nuovo Piano di Recupero da parte del Tavolo tecnico. Entro lo stesso termine, le Parti provvedono a predisporre la convenzione per l'attuazione del piano di recupero.

F) **Entro il 31 Ottobre 2016**, il Comune di Jesi adotta il nuovo Piano di Recupero.

Le Parti concordano di collaborare nella definizione del nuovo Piano di Recupero fino ad avvenuta approvazione da parte di tutti gli organi competenti.

5) Stante il completo trasferimento di tutti i Reparti / Servizi dal vecchio Ospedale del Viale della Vittoria al nuovo Ospedale Carlo Urbani, nelle more dell'adozione del nuovo Piano di recupero, l'ASUR intende fin da ora mettere in atto gli interventi idonei a garantire ed assicurare una migliore riqualificazione e valorizzazione funzionale ed ambientale di tutta l'area di sua proprietà, in linea con il compito del costituendo Tavolo tecnico. Anche per tale scopo, l'ASUR ritiene, in accordo con il Comune, che l'anticipo della demolizione dell'immobile, meglio identificato nella planimetria allegata (All.to 1), rappresenti la soluzione più idonea ed opportuna, da un lato, al fine di eliminare tutte le componenti di rischio correlate alla gestione di un patrimonio così complesso ed in dismissione e, quindi, diminuire tutti i relativi costi - non recuperabili - relativi al mantenimento dello stato di sicurezza, alla manutenzione straordinaria, alla vigilanza ed al controllo da sostenere fino alla data del trasferimento di proprietà dell'area, dall'altro, al fine di garantire la sicurezza ed il decoro urbano di tutta l'area e del contesto cittadino nel quale la stessa è inserita, nonché al fine di valorizzare economicamente l'area in funzione della futura alienazione da parte dell'ASUR.

Stanti le ragioni sopra esposte, le Parti sono concordi nello stabilire che l'ASUR darà avvio all'iter per la demolizione dell'immobile, solo nel caso in cui detto intervento risulti tecnicamente e finanziariamente sostenibile.

A tal fine, l'ASUR si impegna ad avviare **entro il 31 Marzo 2015**, la procedura di gara per l'affidamento del servizio di ingegneria relativo al conferimento dell'incarico per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, direzione lavori e contabilità e coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dell'intervento di demolizione.

La relativa commissione di gara sarà composta anche da personale del Comune di Jesi.

Con l'acquisizione del progetto preliminare, quantificato da parte del professionista incaricato l'importo dei lavori per l'intervento di demolizione, l'ASUR verificherà la compatibilità

economica dell'intervento con le risorse economiche a sua disposizione, quantificate in € 900.000,00 (novecento mila euro) al netto della compartecipazione economica del Comune.

Qualora venga verificata positivamente la compatibilità economica dell'intervento, l'ASUR si impegna ad avviare **entro il 30 settembre 2015** la procedura di gara per la demolizione dell'immobile.

In tal caso, la commissione di gara per la demolizione dell'immobile sarà composta anche da personale del Comune di Jesi.

La demolizione dovrà essere portata a termine entro i tempi tecnici previsti dal bando di gara e, comunque, non oltre il 30 Giugno 2016.

Il Comune di Jesi, in qualità di comproprietario delle aree ricadenti all'interno del perimetro del Piano di Recupero, si impegna a partecipare in quota parte (12,10%) a tutte le spese relative ai lavori di demolizione dell'immobile, nonché a tutti i relativi oneri accessori, ivi comprese le eventuali spese tecniche/professionali.

A tal fine, l'ASUR comunicherà al Comune l'avvenuta aggiudicazione della procedura ad evidenza pubblica per la progettazione e demolizione dell'immobile, quantificando, contestualmente, la quota parte a carico del Comune.

Le spese di progettazione verranno corrisposte quota parte dal Comune dietro presentazione di parcella da parte dei progettisti incaricati.

Le spese dei lavori verranno versate quota parte dal Comune proporzionalmente secondo gli stati di avanzamento lavori.

6) L'ASUR si impegna a continuare ad eseguire i seguenti interventi, interni ed esterni all'area dell'Ospedale del Viale della Vittoria, necessari ed indispensabili al fine di assicurare, la messa in sicurezza ed evitare il degrado dell'area stessa:

a) interventi esterni:

- messa in sicurezza delle finestre, degli infissi e delle porte poste al piano terra ove già non munite di inferriate o grate, nonché di quelli posti ai piani sovrastanti nei punti ritenuti di facile accessibilità;
- illuminazione esterna dell'area circostante la struttura;
- realizzazione di una recinzione su tutto il perimetro dell'Ospedale lato Viale della Vittoria e cortile interno tra i due corpi di fabbrica (lato Viale della Vittoria - lato Corso Matteotti);
- chiusura dei passaggi presenti nel cortile interno tra i due corpi di fabbrica;
- controllo della struttura al fine di accertare che gli infissi esterni siano stabili, ben chiusi, con conseguenti interventi di manutenzione, ove necessario;
- rimozione dal cortile retrostante l'ospedale, da cui si accede da via Vittorio Veneto, di tutte le apparecchiature presenti (es. serbatoi dell'ossigeno, gruppo frigorifero, ecc);
- manutenzione del verde secondo le necessità strettamente indispensabili;
- pulizia delle aree scoperte circostanti l'ospedale;
- monitoraggio delle facciate al fine di ridurre al minimo il rischio di caduta dall'alto di eventuali parti di struttura pericolanti (ad es. solette dei balconi, cornicioni)

b) interventi interni:

- eliminazione di tutti i macchinari e delle attrezzature sanitarie presenti all'interno del fabbricato;
- svuotamento e, successivamente, chiusura dell'impianto idrico e dell'ossigeno;
- mantenimento in funzione dell'impianto di illuminazione nelle aree della struttura più critiche (percorsi orizzontali e verticali);
- chiusura degli impianti speciali (ascensori, montalettighe);
- segregazione delle aree interne, nelle zone cruciali, con pareti murarie e/o cancelli;

- vigilanza dell'area eseguita da parte del personale ASUR.

7) Entro il 31/3/2015 le Parti si impegnano a stipulare un atto mediante il quale l'ASUR mette a disposizione del Comune di Jesi, per il periodo della proroga del piano di recupero, le aree esterne all'Ospedale da attrezzare a parcheggio pubblico, ovvero l'area attualmente utilizzata a parcheggio prospiciente il Viale della Vittoria, l'area destinata a deposito gas medicali che ha sbocco su Via Vittorio Veneto ed il collegamento pedonale con il giardino sul Corso Matteotti, il tutto come meglio evidenziato nella allegata planimetria (All.to 2).

Resta inteso che tutti gli oneri relativi alla sistemazione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree concesse in uso saranno a carico del Comune di Jesi, previa rimozione da parte dell'ASUR delle attrezzature insistenti su dette aree.

L'ASUR si riserva fin da ora la facoltà di rientrare nel possesso anticipato delle aree concesse in uso qualora si renda necessaria la riconsegna per interessi aziendali.

Le Parti si danno reciprocamente atto che, durante i lavori di demolizione qualora si desse corso alla demolizione dell'immobile, potrebbe rendersi necessario, per ragioni di sicurezza pubblica, sospendere l'utilizzo a parcheggio delle aree concesse in uso, senza che il Comune abbia alcunché a pretendere nei confronti dell'ASUR.

Si allega copia del parere del Prof. Fabrizio Lorenzotti, avente ad oggetto: "Questioni relative alla proroga del piano di recupero di iniziativa pubblica del complesso ospedaliero sito fra Corso Matteotti ed il Viale della Vittoria, in Jesi".

Jesi, Ancona, li 30 gennaio 2015.

Letto, confermato e sottoscritto.

PER L'ASUR

Il Direttore Generale
Dr. Gianni Genga



PER IL COMUNE DI JESI

Il Sindaco
Dott. Massimo Bacci



Il Dirigente
Area Servizi Tecnici
Arch. Francesca Sorbatti



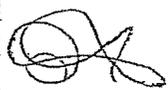
Prof. Fabrizio Lorenzotti
Professore di Diritto amministrativo nell'Università degli Studi di Camerino
Via Morrotto, n. 17 - 62032 Camerino (MC)
COD. FISC. L.R.N. FRZ. 47C07 B474N

OGGETTO: Questioni relative alla proroga del piano di recupero di iniziativa pubblica del complesso ospedaliero sito fra Corso Matteotti ed il Viale della Vittoria, in Jesi

1. **Premessa sulla situazione del Piano di recupero.** - Il piano di recupero di iniziativa pubblica del complesso ospedaliero sito fra Corso Matteotti ed il Viale della Vittoria, in variante al PRG, è stato adottato dal Consiglio comunale di Jesi con deliberazione n. 81 del 9 aprile 2002.

Con deliberazione n. 242 del 20 dicembre 2002, il Consiglio comunale ha provveduto ad esaminare e a controdedurre alle osservazioni presentate dai privati e dalla ASL n. 5, nonché ad adottare definitivamente il piano di recupero, ai sensi dell'art. 26 della legge urbanistica regionale n. 34/1992 e successive modificazioni.

Con deliberazione n. 364 del 14 settembre 2004, la Giunta provinciale ha espresso parere favorevole con rilievi al piano di recupero.

Con deliberazione n. 11 del 14 gennaio 2005, il Consiglio comunale ha approvato il piano di recupero di iniziativa pubblica del complesso ospedaliero sito fra Corso Matteotti ed il Viale della Vittoria, in variante al PRG e in adeguamento al parere favorevole con rilievi espresso dalla Giunta provinciale. 

2. **La durata del Piano di recupero è pari a dieci anni.** - La giurisprudenza pacificamente ritiene che la durata dei piani di recupero sia pari a dieci anni.

Per TAR Sicilia, Catania, 10 aprile 2014, n. 1055: "In considerazione della comune natura di strumenti urbanistici attuativi, ai piani di recupero vanno applicate, in ragione dell'espressa previsione contenuta nella L. 5 agosto 1978, n. 457, art. 28, comma 4, le disposizioni dettate per i piani particolareggiati, tra cui quella (L. 17 agosto 1942, n. 1150, ex art. 16) che ne fissa in dieci anni il termine di efficacia (Cassazione 6.11.2013, n. 25021).

Ugualmente per TAR Campania, Salerno, Sez. I, 20 dicembre 2013, n. 2515: "Poiché il piano di recupero, inteso quale strumento urbanistico attuativo, è equivalente al piano particolareggiato esecutivo (cfr., ex multis, TAR Campania, Napoli, Sez. VIII, 9 dicembre 2010, n. 27126; TAR Sicilia, Palermo, Sez. II, 28 gennaio 1998, n. 81), lo stesso deve intendersi del pari soggetto al suddetto limite d'efficacia temporale".

Infatti, l'art. 28, comma 4, della legge n. 457/1978 stabilisce: "Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i piani particolareggiati dalla vigente legislazione regionale e, in mancanza, da quella statale".

Inoltre, la giurisprudenza amministrativa ha chiarito che il limite di durata decennale riguarda i vincoli espropriativi (Cons. Stato, Sez. IV n. 3172/2000 e n. 4018/2005, T.A.R.

Sicilia, Catania, sez. I, 29 settembre 2004, n. 2718 e TAR Sicilia, Palermo, Sez. I, 27 aprile 2004, n. 638, TAR Lazio, Roma, Sez. II, 30 settembre 2008 n. 8641) e non quelli "urbanistico-combinativi".

3. Ammissibilità della proroga di uno strumento urbanistico attuativo non ancora scaduto. – Importante al riguardo è la sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, 25 giugno 2013, n. 3458, che, al punto 6.4.1. della motivazione in diritto, ricorda "la risalente e condivisa affermazione della giurisprudenza amministrativa secondo cui 'la proroga di un atto può essere legittimamente disposta solo quando il termine di efficacia dello stesso non sia ancora scaduto, e non abbia diversamente inciso in maniera determinante e sostanziale sulle posizioni soggettive dei destinatari.'" (Cons. Stato, Sez. IV, 29 luglio 2008, n. 3168. Sul rispetto delle posizioni soggettive dei privati si è pronunciato anche TAR Lombardia, Milano, Sez. I, 12 luglio 2010, n. 2784).

Nel caso di specie del Comune di Jesi, il piano di recupero (a quanto risulta) riguarda esclusivamente proprietà dell'ASUR e del Comune e, quindi, non c'è incisione di altre situazioni giuridiche soggettive.

La sopra citata sentenza del TAR Lombardia, Milano, n. 2784/2010 pone anche una netta distinzione tra proroga e rinnovazione del piano attuativo (prendendo spunto da una sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, 28 ottobre 1993, n. 954, che ha enunciato il generale principio che la proroga di un piano attuativo può essere legittimamente concessa solo quando il termine finale di efficacia del piano stesso non sia ancora scaduto; invero, la proroga del termine finale di efficacia di un atto deve aver luogo, indefettibilmente, prima del decorso di tale termine finale, verificandosi altrimenti la diversa ipotesi della rinnovazione degli effetti, che postula l'attivazione di un diverso procedimento).

Posta tale premessa la sentenza del TAR Lombardia chiarisce che la proroga presuppone la mancata scadenza del piano e ritiene che la motivazione della proroga sia idonea e sufficiente nei casi in cui siano evidenziate le esigenze pubbliche che giustificano la protrazione del piano, senza richiedere che siano precisate le cause che non ne hanno consentito, nel passato, la realizzazione (v. Cons. Stato, Sez. IV, n. 6263/2005 e n. 5432/2000).

Anche per Tar Campania, Napoli, Sez. II, 28 aprile 2005, n. 6539, un piano attuativo può essere legittimamente prorogato se non è ancora scaduto il suo termine finale di efficacia, e ciò in quanto, altrimenti, si verificherebbe la diversa figura della rinnovazione degli effetti, che postula la attivazione di un diverso procedimento: tale regola è espressione di un principio logico sotteso allo stesso istituto in esame e, dunque, applicabile ad ogni fattispecie: l'effetto tipico di ogni atto di proroga è, infatti, quello di spostare in avanti il termine di scadenza del rapporto e, dunque, presuppone necessariamente che detta scadenza non sia ancora maturata.

4. Trascorsi, invece, i dieci anni dall'approvazione non è ammissibile la proroga dello strumento urbanistico attuativo scaduto. – In tal senso si è espresso TAR Campania, Salerno, Sez. I, 20 dicembre 2013, n. 2515, che cita – nello stesso ordine di idee – TAR

Lazio, Roma, Sez. I, 2 ottobre 2013, n. 8551; Consiglio di Stato, Sez. IV, 4 dicembre 2007, n. 617.

Ugualmente per TAR Puglia, Bari, Sez. II, 21 agosto n. 3243: "In generale è certamente vero che la proroga, quale atto avente l'effetto di estendere il termine di efficacia di un atto amministrativo, deve a questo collegarsi senza vuoti temporali ed intervenire, dunque, nella vigenza ed efficacia dell'atto su cui si salda, costituendo, con questo, un termine temporale; onde non è configurabile una proroga che intervenga su un atto ormai scaduto di efficacia, producendosi, in tale caso, proprio lo iato temporale che la proroga ha la finalità di evitare.

5. In ogni caso l'eventuale scadenza dello strumento urbanistico attuativo non fa venir meno la disciplina urbanistica dell'area. - Nel precedente paragrafo 2 è stato posto in evidenza che la giurisprudenza amministrativa ha chiarito che il limite decennale di durata riguarda i vincoli espropriativi (Cons. Stato, Sez. IV n. 3172/2000 e n. 4018/2005, T.A.R. Sicilia, Catania, sez. I, 29 settembre 2004, n. 2718 e TAR Sicilia, Palermo, Sez. I, 27 aprile 2005, n. 638, TAR Lazio, Roma, Sez. II, 30 settembre 208 n. 8641) e non quelli urbanistico-confermativi.

E' necessario aggiungere (cfr. TAR Lombardia, Milano, Sez. II, 2 settembre 2011, n. 2154) in presenza di un piano urbanistico attuativo scaduto per decorrenza del termine decennale, l'amministrazione non perde il potere di rilasciare provvedimenti funzionali al completamento del piano, ferma restando la disciplina urbanistico - edilizia dell'area da esso dettata che, anche per la parte rimasta inattuata, continua a trovare applicazione fino all'approvazione di un nuovo piano urbanistico (cfr. ex plurimis, Consiglio Stato, Sez. V, 12 ottobre 2004, n. 6527; Consiglio Stato, Sez. VI, 20 gennaio 2003, n. 200; Consiglio Stato, Sez. IV, 11 marzo 2003, n. 1315; Consiglio Stato, Sez. IV, 16 marzo 1999, n. 286; nonché Consiglio Stato, Sez. IV, 2 giugno 2000 n. 3172; T.A.R. Calabria, Reggio Calabria, 1 ottobre 2002, n. 1187, per cui: "In sostanza, la scadenza del termine di validità di un piano di lottizzazione non consente all'amministrazione di procedere, "sic et simpliciter", alla declaratoria di intervenuta perdita di efficacia dello stesso, dovendo, invece, dar conto delle ragioni sottese alla necessità di rendere inoperanti le relative previsioni rimaste inattuate, dando altresì conto delle valutazioni effettuate circa il rapporto tra le opere ultimate e quelle non ancora eseguite").

Infatti, anche ai piani di recupero è applicabile l'art. 17 della legge urbanistica nazionale n. 1150/1942 e successive modificazioni, sulla validità dei piani particolareggiati:

"1. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato 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.

2. Ove il Comune non provveda a presentare un nuovo piano per il necessario assetto della parte di piano particolareggiato che sia rimasta inattuata per decorso di termine, la compilazione potrà essere disposta dal Prefetto a norma del secondo comma dell'articolo 14.

3. Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato non abbia trovato applicazione il secondo comma nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui agli artt. 15 e 16 (comma aggiunto dall'articolo 5, comma 8-bis, legge n. 106 del 2011)".

6. La Giunta comunale può disporre la proroga del piano di recupero. – La già citata sentenza del TAR Puglia, Bari, Sez. II, 21 agosto n. 3243, afferma che la titolarità del potere di proroga sta in capo allo stesso titolare del potere il cui esercizio si intende estendere sul piano dell'efficacia, diversamente non potendosi assicurare la perfetta coincidenza dell'emanazione del provvedimento di proroga con la scadenza del precedente atto che si intende prorogare e, sotto diverso ma altrettanto rilevante profilo, non potendosi anticipare l'avvio del procedimento di proroga, proprio al fine di garantire tale risultato, ad un tempo nel quale è impossibile prevedere la necessità di un proroga.

Applicando questa regola si dovrebbe dire che la proroga è di competenza del Consiglio comunale che, infatti, con deliberazione n. 11 del 14 gennaio 2005, aveva approvato il piano di recupero

Però, è necessario considerare che nel corso degli anni, sono sopravvenuti l'art. 5, commi da 9 a 14 del decreto legge 70/2011, convertito, con modificazioni, in legge 106/2011, nonché l'art. 11, comma 8, lettera a), della legge regionale 23 novembre 2011, n. 22, ai sensi del quale: "la Giunta comunale approva: a) i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente o in variante al medesimo ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. 34/1992".

Il piano di recupero era anche in variante al PRG, ma attualmente la situazione è cambiata: ai sensi dell'art. 38 delle NTA del vigente PRG comunale, avente ad oggetto: "ambiti in trasformazione TT3", anche l'area dell'ospedale vecchio è un ambito TT3 (il numero 9).

Sempre in base all'art. 38 delle NTA: "gli ambiti TT3 restano disciplinati dai medesimi indici e parametri urbanistici, destinazioni d'uso e tipi di intervento edilizio disposti dalle varianti parziali e dai piani attuativi medesimi".

In sostanza, risultando il vigente PRG approvato successivamente all'approvazione del piano di recupero e facendo salvi (lo stesso) gli indici e parametri di quest'ultimo, non sussiste più un piano di recupero in variante al PRG. Pertanto, la proroga del piano di recupero, alla luce della normativa sopravvenuta, può essere disposta dalla Giunta comunale.

7. **Conclusioni.** – La proroga è ammissibile, purché avvenga prima della scadenza del vigente Piano di recupero.

Considerato che l'art. 38 delle NTA del PRG comunale ha già fatto propri i medesimi indirizzi e parametri urbanistici, destinazioni d'uso e tipi di intervento edilizio disposti dalle varianti parziali e dai piani attuativi, la proroga può essere disposta dalla Giunta comunale.

Non c'è incisione di situazioni giuridiche di altri soggetti, in quanto il Piano interessa soltanto aree di proprietà ASUR e del Comune.

E' necessario motivare perché non sono stati sufficienti dieci anni per attuare il piano di recupero.

E' altamente consigliabile che la durata della proroga sia commisurata ai tempi necessari per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano di recupero.

La convenzione per l'attuazione del piano, non essendo mai stata sottoscritta, non richiede proroga, ma dovrà essere necessariamente aggiornata.

Camerino, 12 giugno 2014

(Prof. Fabrizio Lorenzetti)
