COMUNE DI CALATABIANO

CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA

Prot. n. 15435 del 11.12.2017

 Al Responsabile dell’Area SUAP Ecologia ed Ambiente

 Dr. Arch. Salvatore Leonardi

LL. SS.

 E, p. c. Al Sindaco

 Al Presidente del consiglio

LL. SS.

**OGGETTO: Realizzazione di un’Area Commerciale Integrata (Factory Outlet) in territorio del Comune di Calatabiano.**

Si fa seguito al colloquio intercorso con la S.S. e vertente sul processo in oggetto, per formalizzare talune considerazioni che, pur non pretendendo di essere esaustive, si ritengono opportune o quantomeno utili ai fini del prosieguo dell’attività di competenza di codesto organo gestionale.

Al riguardo, appare doveroso un breve excursus storico.

La localizzazione dell’insediamento in argomento è stata proposta in variante allo strumento urbanistico ex art. 5 del d.P.R. n. 447/1998 e ss. mm. ed ii. [oggi abrogato] giusta verbale di chiusura della Conferenza dei servizi del 24 aprile 2009 con il quale è stato approvato il progetto presentato dalla Società Alcantara Outlet S.r.L. di Catania.

Detta proposta, corredata da schema di convenzione (modificato rispetto all’originario adottato, unitamente al documento d’intesa, con deliberazione di C.C. n. 03 del 02.04.2009), è stata approvata dall’organo consiliare con atto deliberativo n. 25 del 16.09.2009.

La richiesta dell’autorizzazione commerciale per grande struttura di vendita è stata, invece, favorevolmente esitata dalla Conferenza dei servizi ex art. 9 della L.R. n. 28/1999 in data 30.03.2010. La richiesta di proroga dell’autorizzazione commerciale è stata, infine, accolta, dalla Conferenza dei servizi ex art. 9 della L.R. n. 28/1999 in data 18.04.2016, sino al 31.12.2016, termine entro cui l’amministrazione avrebbe dovuto approvare la modifica dello schema di convenzione proposta dalla società, la quale ultima ha imputato il rallentamento della fase attuativa dell’intervento al periodo temporale di congiuntura economica (cfr. nota del 13.12.2016 - ns. prot. n. 16002 di pari data).

Il consiglio comunale, con deliberazione n. 50 del 20.12.2016, non ha, tuttavia, approvato le modifiche, da apportare allo schema di convenzione, richieste, da ultimo, dalla società proponente.

 Sulla vicenda, da verifiche effettuate, risulta che, successivamente a tale rigetto ed alla richiesta di questo ente prot. n. 2897 del 03.03.2017 di convocazione della Conferenza dei servizi, l’Assessorato Regionale delle Attività Produttive, con nota prot. n. 3899 del 27.03.2017, abbia rappresentato la necessità che la documentazione trasmessagli dall’ente medesimo, venisse integrata, in ottemperanza al nuovo D.P.R.S. 15 febbraio 2017, con:

* Piano Finanziario relativo alla realizzazione dell’insediamento (art. 6, co. 1, lett. d), D.P.R.S. 26 luglio 2000, n. 176 e ss. mm. ed ii.);
* Verifica Antimafia (art. 7, co. 1, lett. c) e d), D.P.R.S. 26 luglio 2000, n. 176 e ss. mm. ed ii.).

A tutt’oggi, non risulta che tale documentazione sia stata acquisita e trasmessa all’Assessorato richiedente, sebbene indispensabile per la conclusione dell’*iter* procedimentale avviato dal Comune a seguito dell’istanza del 29.12.2016 avanzata dalla Società per la richiesta di proroga dell’autorizzazione per l’esercizio di commercio al dettaglio nell’Area interessata.

Sulla questione, si sottolinea l’opportunità che la delibera consiliare e la convenzione contengano specifiche disposizioni/clausole a tutela dell’interesse pubblico a che l’impresa richieda poi effettivamente, in tempi certi, i necessari permessi per la realizzazione di quanto assentito con la variante e l’Amministrazione Comunale possa garantire, in caso di mancata realizzazione del progetto, il ritorno dell’area interessata alla destinazione urbanistica precedente.

A tal fine, detti atti dovrebbero prevedere un termine essenziale o una condizione risolutiva finalizzati a far venire meno gli effetti della variante in caso di mancato inizio dei lavori entro termini certi stabiliti dal consiglio comunale.

Tale obbligatorietà, disattesa sino ad oggi, è stata sottolineata - *ab initio* - dallo stesso Assessorato Territorio ed Ambiente – Dipartimento Regionale Urbanistica – Servizio n. 10 , in seno al parere espresso n. 27 del 07.05.2009, ns. prot. n. 7500 del 12.06.2009, che, oltre a limitare il proprio assenso esclusivamente al tipo di attività proposta “Factory Outlet Center e Parco Commerciale ai sensi dell’art. 4 della L.R. n. 28/1999”, vietando futuri frazionamenti e/o cambi di destinazione d’uso e prescrivendo la trascrizione di tale divieto nel titolo abilitativo all’edificazione, ha condizionato detto assenso alla fissazione, da parte del consiglio comunale, di un termine adeguato entro cui i lavori debbono essere eseguiti, a pena di decadenza della variante ed automatica riacquisizione dell’area della destinazione urbanistica originaria.

Pertanto, si è dell’avviso che, nell’ambito di un’eventuale modifica dell'accordo pubblico-privato, rimessa all’autonomia pattizia, a cui si applica la normativa codicistica trattandosi nella specie di atto negoziale, non possa di certo essere trascurato tale significativo presupposto.

 **Il Segretario Comunale**

 **R.P.C.T.**

dr.ssa Concetta Puglisi