



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: CAUSE CIVILI ISCRITTE AI N. 33/1995
R.G.E.-34/1995 R.G.E.-35/1995 R.G.E.-
36/1995 R.G.E.-27/1996 R.G.E.-28/1996
R.G.E.-35/1997 R.G.E.-36/1997 R.G.E. A
CARICO DEI SIGNORI ██████████

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: *dott.ssa ADELE FORESTA*

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: *ing. Ottaviano FERRIERI*

GIURAMENTO E QUESITI

Giorno 15/02/2012, il signor Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Adele Foresta, disponeva la nomina del sottoscritto, ing. Ottaviano Ferrieri, quale consulente tecnico d'ufficio in seno alla causa *N. 33/1995 R.G.E.* (+ Altre), relativamente all'aspetto che di seguito si rappresenta:

- 1) *Provveda l'esperto ad accertare la destinazione urbanistica del lotto denominato "Moddone" al momento dell'avviso di vendita, alla data dell'aggiudicazione e alla data odierna, chiarendo le caratteristiche dell'attuale destinazione, e precisando se l'eventuale mutamento intervenuto attribuisca al lotto caratteristiche tali da renderlo, sotto il profilo tecnico, completamente diverso da quello posto all'asta; determini, in ogni caso, l'eventuale diminuzione di valore del bene in*

conseguenza dell'intervenuta variazione catastale; dica quant'altro utile ai fini di giustizia".

PREMESSA

Per poter rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:

- Ufficio dell'agenzia del territorio - Catasto, allo scopo di accertare eventuali mutamenti nella consistenza del lotto.
- Reiterata ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Curinga per accertare l'iter di approvazione del P.S.C. (P.S.A.) alla data odierna;
- Regione Calabria - Dipartimento urbanistica e Governo del Territorio per verificare e ricostruire la successione delle leggi urbanistiche, delle variazioni ed integrazioni alle stesse e delle eventuali proroghe.

Relativamente all'espletamento dell'incarico non è stato necessario svolgere alcun sopralluogo né altre operazioni di visione e controllo dei beni, in quanto già a suo tempo periziato dallo scrivente: successivamente, il medesimo lotto è stato oggetto di ulteriori indagini conoscitive in seguito alla ricognizione svolta per accertarne eventuali danni nell'ambito della procedura esecutiva.

È stato necessario, quindi, solo accertare e verificare l'immutata consistenza del bene, mediante accesso all'ufficio del catasto ed estrazione delle visure catastali aggiornate e degli estratti dei fogli di mappa(vedi allegato I).

Successivamente ci si rivolgeva all'ufficio tecnico del Comune di Curinga: inizialmente, in data 21/02/2012, il sottoscritto aveva un primo colloquio con il responsabile dell'ufficio tecnico al quale si avanzavano una serie di richieste in merito allo stato di approvazione del nuovo strumento urbanistico.

In seguito, si riteneva di avanzare richiesta scritta, al medesimo ufficio, ottenendo

risposta formale a firma del Responsabile dell'Ufficio Unico del Piano, dott. Arch. Nicola Vasta (vedi allegato).

Alla luce delle informazioni assunte presso il competente ufficio del Comune di Curinga, si riteneva di rivolgersi al Dipartimento Urbanistica e Governo del Territorio della Regione Calabria per accertare e ricostruire la successione delle leggi urbanistiche in materia di "Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge Urbanistica della Calabria".

Terminati gli accertamenti ritenuti necessari, effettuati tutti i riscontri si procede ora dando risposta ai quesiti posti.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESTIONE N. 1

Provveda l'esperto ad accertare la destinazione urbanistica del lotto denominato "Moddone" al momento dell'avviso di vendita, alla data dell'aggiudicazione e alla data odierna, chiarendo le caratteristiche dell'attuale destinazione, e precisando se l'eventuale mutamento intervenuto attribuisca al lotto caratteristiche tali da renderlo, sotto il profilo tecnico, completamente diverso da quello posto all'asta; determini, in ogni caso, l'eventuale diminuzione di valore del bene in conseguenza dell'intervenuta variazione catastale; dica quant'altro utile ai fini di giustizia".

Il lotto denominato "Moddone" consta in un esteso appezzamento pianeggiante di forma trapezoidale raggiungibile percorrendo la Strada Statale N. 18 Tirrena Inferiore; in prossimità dell'entrata nel territorio di

Pizzo Calabro (provincia di Vibo Valentia), direzione Sud, si svolta a destra, attraversato un cancello in ferro si accede alla proprietà in esame.



Il podere è costituito essenzialmente da un unico corpo, anche se una porzione di soli 500 mq, identificata con il mappale N. 22, foglio di mappa N. 43 risulta staccata dalla restante e maggior consistenza del lotto, da un canale di scolo e risulta incolta.

A circa 80 metri dal cancello d'ingresso, prospiciente la strada centrale del lotto è posizionato un capannone dalle dimensioni esterne di ml 25,40 x ml 12,20 circa, con struttura portante in ferro e tamponatura perimetrale in muratura.

Il lotto è costituito complessivamente da tre porzioni di terreno, mentre, i fabbricati non risultano classati in catasto.

I terreni risultano censiti al catasto del Comune di Curinga, foglio N.

42, Particelle N.: 10, 11 e foglio N. 43, Particella N. 22.

Dalla somma delle porzioni fondiarie si ottiene una superficie complessiva di ha 13.23.70 pari a mq 132.370; anche sommando la superficie indicata dalle visure catastali si ottiene una superficie complessiva di mq 132.370.

All'epoca del deposito della consulenza tecnica risalente al 07/03/2008, la vocazione urbanistica del lotto era stata dettata dal certificato di destinazione urbanistica a firma del responsabile dell'area del Comune di Curinga, rilasciato in data 27/11/2007.

I terreni formante il lotto in esame ricadevano, secondo l'allora vigente piano regolatore generale di Curinga, nelle seguenti zone:

- Foglio N. 43, particella N. 22 - "zona I difesa ambientale, sottozona I4B";

- Foglio N. 42, particella N. 10 per mq 3195 circa "zona I difesa ambientale, sottozona I4B" e la restante superficie in "Zona G – Espansione Turistica";

- Foglio N. 42, particella N. 11 per mq 3210 circa "zona I difesa ambientale, sottozona I4B" e la restante superficie in "Zona G – Espansione Turistica".

Le prescrizioni urbanistiche erano le seguenti:

ZONA G (espansione Turistica) – *si attua attraverso intervento edilizio diretto, lo strumento ordinario di attuazione di dette zone è il PAU (già piano di lottizzazione Convenzionata) riferiti ad una superficie minima pari a 100.000 mq (ha 10.00.00) con indici urbanistici: ET = 0,15 mq/mq – IC ≤ 0,5.*

ZONA I (difesa Ambientale) – Sottozona I4B – *Zone di Rispetto delle strade pubbliche in ottemperanza al D.P.R. 495/92 (secondo la classificazione dell'art. 2 del D.Lgs. N. 285/92 – Nuovo Codice della strada modificato ed integrato dal D.P.R. N. 147/93).*

In altre parole, l'estensione del lotto era tale, che al netto delle aree vincolate o sottoposte a limitazioni urbanistiche, la restante porzione ricadeva in "Zona G – Espansione Turistica" dove era possibile l'intervento edilizio diretto, attraverso la presentazione (e la necessaria approvazione) del cosiddetto "Piano di Attuazione Urbanistica", in quanto era ampiamente rispettata la superficie minima pari a 100.000 mq (ha 10.00.00).

All'epoca della presentazione della perizia, il valore probabile di mercato del bene era stato dettato proprio dalla vocazione edilizia dei terreni, anche al netto dei limiti che gravavano il lotto e che erano stati

ampiamente documentati e rappresentati in perizia.

Al momento dell'ultimo avviso di vendita, poi sfociato nell'aggiudicazione definitiva del lotto in esame, *risalente al 03/08/2011, il certificato di destinazione urbanistica valido*, rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Curinga, *datato 27/10/2010 rispecchiava perfettamente quanto riportato dal sottoscritto nella perizia relativamente alla destinazione urbanistica del cosiddetto "Lotto Moddone" (vedi: certificato Dest. Urb. del 27/10/2010 e avviso di vendita).*

Come noto, infatti, il certificato di destinazione urbanistica è stato introdotto dall'art. 8 del D.L. 23 gennaio 1982, N. 9 (Norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti), convertito, con modificazioni, nella Legge 25 marzo 1982, N. 94.

Più precisamente, i commi 9 e 10, stabilivano che: *"I comuni con popolazione superiore a trentamila abitanti sono tenuti a rilasciare, a domanda di chi abbia titolo alla concessione edilizia, un certificato in cui siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili interessati. Il certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non intervengono modificazioni degli strumenti"*

urbanistici vigenti”

All'attualità, il rilascio del certificato di destinazione urbanistica è regolato dal D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001- s.o. n. 239), art. 30, commi 2 e 3 che citano, testualmente: “2. *Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.*

3. *Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda.*

Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano

intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici”.

Giova ricordare che la Cassazione ha più volte chiarito che la durata del certificato di destinazione urbanistica è annuale e che il termine di un anno è perentorio, così che la sua scadenza comporta una radicale inattitudine dell'atto a produrre i suoi effetti e, in particolare, osta a che l'allegazione di quest'ultimo venga ad assumere la necessaria portata di requisito di validità dell'alienazione.

La Corte di Cassazione, inoltre, si è così pronunciata: “in materia di validità degli atti di alienazione o divisione degli immobili, l'art. 18 della Legge 28/02/1985, N. 47, prescindendo, sotto pena di nullità, la allegazione del certificato di destinazione urbanistica e stabilendo che lo stesso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o del dividente, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, configura tale dichiarazione come elemento essenziale di validità del certificato fino alla scadenza del detto termine – da considerare perentorio – di un anno, con esclusione della sua fungibilità da una situazione di fatto di reale conformità del contenuto del certificato dell'effettiva destinazione urbanistica dell'area. Ne

¹ Cass., Sez. II, 15.12.1997, N. 12650, in *Foro it.*, 1998, I, 3630;

consegue che la carenza della dichiarazione integra una situazione del tutto equivalente a quella di mancata allegazione del certificato ed ugualmente sanzionata con la nullità dell'atto².

Quindi, si può affermare che al momento dell'avviso di vendita, la destinazione urbanistica del cosiddetto "Lotto 4 - Moddone" rispecchiava quanto riportato nella perizia, ossia per la stragrande maggioranza (superiore, cioè a 10 ha), ricadeva in area di Espansione Turistica, e nello specifico:

- Foglio N. 43, particella N. 22 - "zona I difesa ambientale, sottozona I4B";
- Foglio N. 42, particella N. 10 per mq 3195 circa "zona I difesa ambientale, sottozona I4B" e la restante superficie in "Zona G – Espansione Turistica";
- Foglio N. 42, particella N. 11 per mq 3210 circa "zona I difesa ambientale, sottozona I4B" e la restante superficie in "Zona G – Espansione Turistica".

Da quanto si evince dalla documentazione fornita dal Professionista Delegato alla Vendita, dottor Gianluca Perrella notaio, il 13/10/2011, il

² Cass., Sez. III, 23.10.1992, N. 11568, in *Riv. Notariato*, 1992, 1511.

notaio, *“verificata la regolarità della domanda presentata dal signor*
██████████ ██████████, nella spiegata qualità, atteso che è stato offerto il
prezzo di euro 2.110.000,00 per il lotto N. 4 (quattro – denominato
Moddone^{nota}), dichiaro aggiudicataria in via definitiva dello stesso Lotto
4 (quattro – denominato Moddone^{nota}) al prezzo di euro 2.110.000,00
(euro duemilionicentodiecimila virgola zero zero) la società “██████████
██████████ ██████████” (vedi verbale di vendita-aggiudicazione definitiva).

Per quanto sopra nomato, relativamente alla validità del certificato di destinazione urbanistica, quindi, anche al momento dell'aggiudicazione definitiva del “Lotto 4 - Moddone”, era assentita la validità del documento.

Giorno 08 novembre 2011, però, su richiesta dell’“Associazione Notarile Procedure Esecutive Tribunale di Lamezia Terme” il Comune di Curinga, nelle persone del Tecnico Istruttore, geom. Filippo Rondinelli e del Responsabile del Servizio, arch. Vincenzo Calzona, vista la domanda presentata in data 18.10.2011, *rilasciava Certificato di Destinazione Urbanistica, ai sensi dell’art. 30 del D.P.R. 06.06.2011, N. 380 relativo al “Lotto N. 4 Moddone” (vedi: certificato Dest. Urb. del 08/11/2011).*

Il suddetto documento riporta integralmente quanto segue: *“Che le previsioni del P.R.G. riguardanti i terreni riportati in catasto al foglio di mappa N.*

42 p.lle N. 10-11, foglio di mappa N. 43 p.lla N. 22, sono decadute decorso il 19.06.2011, ai sensi dell'art. 65, comma 2, lettera c), della L.R. 16.04.2002, N. 19 e pertanto a tale terreno si applicano le disposizioni normative vigenti per le zone prive di pianificazione.

Si specifica inoltre, che le stesse p.lle, in parte ricadono in zona di rispetto delle strade pubbliche in ottemperanza al D.P.R. 495/92 (secondo la classificazione dell'art. 2 del D.Lgs. N. 285/92 – Nuovo Codice della strada modificato ed integrato dal D.P.R. N. 147/93).

Nelle suddette p.lle insiste vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n° 42, art. 142 comma 4, in quanto ricompreso nel D.M. 02.10.1967 emesso ai sensi della legge 29.06.1939, N. 1497.

Si certifica, altresì, che relativamente a detto bene a tutt'oggi non sono stati ammessi né risultano trasmessi per la trascrizione provvedimenti comunali di divieti di disposizioni o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori”.

Subito dopo l'incarico, il sottoscritto accertato che la consistenza, estensione e natura dei beni non fosse cambiata, si è recato all'ufficio tecnico del Comune di Curinga, per ottenere informazioni in merito alla mutata destinazione urbanistica del terreno afferente al "Lotto 4 Moddone".

Il personale dell'ufficio informava lo scrivente che il Comune di Curinga, in associazione con il Comune di San Pietro a Maida, aveva dato avvio progettuale alla realizzazione di un P.S.A. (Piano Strutturale

Associato) in sostituzione del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) e relativo R.E.U. (Regolamento Edilizio ed Urbanistico) vigente nel medesimo Comune, così per come previsto alla Legge Regionale del 16/04/2002 N. 19, e che l'iter di approvazione ancora non risultava concluso.

Il sottoscritto, successivamente alla visita effettuata il 24/02/2012 presso l'ufficio tecnico del Comune di Curinga, aveva modo di relazionare al Giudice dell'Esecuzione, e quindi, concludere il mandato.

La Legge Regionale N. 19 del 16/04/2002 denominata "Legge Urbanistica Regionale – Norme per la Tutela, Governo ed Uso del Territorio" aveva lo scopo di disciplinare la pianificazione, la tutela ed il recupero del territorio regionale, nonché l'esercizio delle competenze e delle funzioni amministrative ad esso attinenti.

All'articolo 19 della suddetta Legge, si stabiliva che: *"gli strumenti di pianificazione comunale sono: a) il Piano Strutturale (PSC) ed il Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU); 2) il Piano Operativo Temporale (POT); i Piani Attuativi Unitari (PAU); 4) gli strumenti di Pianificazione Negoziata, di cui all'articolo 32"*.

L'aspetto di maggiore interesse della Legge, per la problematica in esame, è rappresentato dall'introduzione, a carico dei Comuni della

Regione Calabria, dell'approvazione e adozione del Piano Strutturale

Comunale.

Il P.S.C. aveva il compito, secondo il legislatore, di definire le strategie per il governo dell'intero territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi urbanistici della Regione e con gli strumenti di pianificazione provinciale espressi dal Quadro Territoriale Regionale (QTR), dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

Successivamente all'entrata in vigore della L. N. 19/2002, la Regione Calabria ha modificato e integrato svariate volte la Legge *de qua*, e precisamente approvando:

- 1) La Legge Regionale del 22 maggio 2002, n. 23 Provvedimento generale recante norme di tipo ordinamentale finanziario (Collegato alla manovra di finanza regionale). Articolo 3, comma 4, della legge regionale n. 8/2002 - (BUR n. 9 del 16 maggio 2002, supplemento straordinario n. 8) - (Testo coordinato con le modifiche e le integrazioni di cui alle LL.RR. 29 luglio 2002, n. 27, 10 ottobre 2002, n. 39, 22 novembre 2002, n. 48 e 29 luglio 2003, n. 14).

- 2) La Legge Regionale del 26 giugno 2003, n. 8 Provvedimento generale recante norme di tipo ordinamentale e finanziario (collegato alla manovra di finanza regionale per l'anno 2003 (art. 3, comma 4, della legge regionale n. 8/2002) - (Pubbl. in Boll. Uff. 3 luglio 2003, supplemento straordinario 2 al n. 12).
- 3) La Legge Regionale del 2 marzo 2005, n. 8 Provvedimento generale recante norme di tipo ordinamentale e finanziario (collegato alla manovra di finanza regionale per l'anno 2005 art. 3, comma 4 della legge regionale n. 8/2002) - (BUR n. 4 dell'1 marzo 2005, supplemento straordinario n. 6) - (Testo coordinato con le modifiche e le integrazioni di cui alla L.R. 11 gennaio 2006, n. 1, 13 giugno 2008, n. 15 e 18 luglio 2008, n. 24).
- 4) Deliberazione del Consiglio regionale della Calabria N. 106 del 10/11/2006, con approvazione delle Linee Guida della Pianificazione Regionale in attuazione dell'art. 17, comma 5° della citata Legge Regionale 19/2002.
- 5) La Legge Regionale del 24 novembre 2006, n. 14 Modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale 16 aprile 2002, n. 19 recante:

Norme per la tutela, governo e uso del territorio. Legge

urbanistica della Calabria - (BUR n. 22 dell'1 dicembre 2006, supplemento straordinario n. 1 del 4 dicembre 2006).

- 6) La Legge Regionale dell'11 maggio 2007, n. 9 Provvedimento generale recante norme di tipo ordinamentale e finanziario (collegato alla manovra di finanza regionale per l'anno 2007 Art. 3, comma 4, della Legge regionale n. 8/2002) - B.U.R. Regione Calabria n. 9 del 16 maggio 2007 -Supplemento straordinario n. 1 21-5-2007.
- 7) La Legge Regionale del 21 agosto 2007, n. 21 Modifica dei termini di cui all'art. 65, comma 4, della Legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 e successive modificazioni ed integrazioni e conseguente adeguamento della deliberazione consiliare n. 106 del 10 novembre 2006 recante: «Linee guida della pianificazione regionale» - (BUR n. 15 del 16 agosto 2007, supplemento straordinario n. 5 del 29 agosto 2007).
- 8) La Legge Regionale 28 dicembre 2007, N. 29 "Modifiche alla Legge regionale 16 aprile 2002, n. 19, recante: «Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge urbanistica della Calabria» - (BUR n. 23 del 15 dicembre 2007, supplemento

straordinario n. 2 del 31 dicembre 2007).

- 9) La Legge Regionale del 13 giugno 2008, n. 15 Provvedimento Generale di tipo ordinamentale e finanziario (collegato alla manovra di finanza regionale per l'anno 2008 ai sensi dell'art. 3, comma 4, della legge regionale 4 febbraio 2002, n. 8) - (BUR n. 12 del 16 giugno 2008, supplemento straordinario n. 1 del 21 giugno 2008) - (Testo coordinato con le modifiche ed integrazioni di cui alle LL.RR. 16 ottobre 2008, n. 37, 11 novembre 2008, n. 38 , 12 dicembre 2008, n. 40, 31 dicembre 2008, n. 44, 12 giugno 2009, n. 19, 17 agosto 2009, nn. 26 e 29, 31 dicembre 2009, n. 58, 26 febbraio 2010, n. 8 e 13 luglio 2010, n. 18).
- 10)La Legge Regionale del 12 giugno 2009, N. 19 Modifiche alla Legge regionale 16 aprile 2002, n. 19, recante: «Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge Urbanistica della Calabria» - (BUR n. 11 del 16 giugno 2009, supplemento straordinario n. 1 del 19 giugno 2009).
- 11)La Legge Regionale 13 luglio 2010, N. 15 Modifica della legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 e successive modifiche ed integrazioni - Articolo 65 - «Approvazione ed adeguamento degli

strumenti urbanistici comunali in fase di prima applicazione della legge» - (BUR n. 13 del 16 luglio 2010, supplemento straordinario n. 1 del 20 luglio 2010).

12)La Legge regionale 11 agosto 2010, n. 21 Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale (BUR n. 15 del 16 agosto 2010, supplemento straordinario n. 1 del 20 agosto 2010).

13)La Legge Regionale del 10 febbraio 2012, n. 7 Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 11 agosto 2010, n. 21, nonché disposizioni regionali in attuazione del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 - (BUR n. 2 dell'1 febbraio 2012, supplemento straordinario n. 3 del 15 febbraio 2012).

In pratica, la miriade di norme sopra richiamate si sono rese necessarie in quanto la Legge Urbanistica Regionale era rimasta silente e sostanzialmente inapplicata in assenza dei necessari atti applicativi.

A tal fine, il legislatore, nel tempo per ovviare a tali manchevolezze, ha operato nella direzione:

a) della parziale modifica della L.R. N. 19/2002;

b) dello sviluppo di politiche a carattere settoriale e generale rivolte ad assicurare supporto agli enti territoriali coinvolti nel processo di avvio della nuova pianificazione territoriale.

Il processo di riforma è potuto considerarsi completato con la pubblicazione delle “Linee guida della pianificazione regionale e lo schema base della carta regionale dei Luoghi” (approvate con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 106, del 10 novembre 2006) che assumeva, nelle more dell'approvazione del QTR, medesimo valore ed efficacia e che dettava l'avvio al processo di redazione dei nuovi piani urbanistici.

Successivamente, venivano varate le LL.RR. 24 novembre 2006 n. 14, 11 maggio 2007, n. 9, 21 agosto 2007, n. 21, 28 dicembre 2007, n. 29, 13 giugno 2008, n. 15, 12 giugno 2009, n. 19 ed infine 11 agosto 2010, N. 21, che apportano modifiche ed integrazioni alla L.U.R., tra le quali occorre segnalare per la loro innovatività:

1. l'adeguamento della L.U.R. al Codice Urbani ed alla Convenzione Europea del Paesaggio congiuntamente all'introduzione dei Piani Paesaggistici d'Ambito (PPd'A) nel modello pianificatorio regionale (art. 17 bis L.U.R.);

2. la possibilità per Comuni limitrofi di modeste dimensioni,

ovvero accomunati da affinità di tipo territoriale, identitario, ecc. o da una strategia territoriale unitaria, di dotarsi di un unico Piano Strutturale in forma Associata (P.S.A.), che sostituisce a tutti gli effetti il P.S.C. dei singoli comuni (art. 20 bis L.U.R.);

3. la previsione di specifici strumenti diretti a perseguire gli obiettivi di sostenibilità (art. 53 bis L.U.R.);

4. la previsione di una disciplina transitoria in attesa della entrata a regime della LUR (art. 65 L.U.R.).

Ai fini della presente trattazione, comunque, l'aspetto che assume maggiore spessore ed importanza è quanto disposto dall'art. 65, della Legge Regionale 16.04.2002, N. 19 e s.m.i..

L'articolo 65³ definito "Approvazione ed adeguamento degli strumenti urbanistici comunali in fase di prima applicazione della legge" cita testualmente: *"1) I Comuni sprovvisti di piano urbanistico o con strumenti urbanistici decaduti, entro dodici⁴ mesi dalla entrata in vigore delle Linee Guida di cui al comma 5 dell'art. 17⁴ devono dare avvio alle procedure di formazione e di*

³ Articolo sostituito dall'art. 8 della L.R. 24 novembre 2006, n. 14

⁴ Comma così modificato dall'art. 28 comma 1 lett. a) della L.R. 13 giugno 2008, n. 15, che sostituisce la parola "diciotto" con la parola "ventisette".

approvazione del P.S.C. previsto dalla presente legge⁵.

2) I Piani Regolatori Generali vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge, conservano validità fino a dodici⁶ mesi a partire dalla entrata in vigore delle Linee Guida, di cui al comma 5 dell'art. 17 della presente legge. Per i comuni che alla data del 19 giugno 2008 non hanno avviato la procedura di redazione del Piano Strutturale Comunale o in forma Associata, il termine loro concesso per l'avvio di detta procedura è prorogata di ulteriori tre mesi. Ove dovesse decorrere infruttuosamente anche tale ulteriore termine, il Dipartimento Urbanistica e Governo del Territorio della Regione procederà alla nomina di Commissari ad acta, con tecnici da reperire dagli albi degli Ordini Professionali, che entro sei mesi dovranno provvedere all'avvio della procedura di redazione dello strumento urbanistico, con oneri a carico dei Comuni inadempienti. Decorsi i termini di cui ai precedenti commi 1 e 2 si stabilisce che⁷: a) per i comuni che hanno avviato la procedura di redazione del Piano Strutturale, le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente rimangono in vigore fino all'adozione (ai sensi del comma 4 dell'art. 27 della Legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 e s.m.i.) del nuovo Piano e comunque non oltre quarantadue⁸ mesi dall'entrata in vigore delle Linee Guida della Pianificazione regionale; b) per i Comuni dotati di PRG che non hanno avviato la procedura di redazione del Piano Strutturale decadono tutte le previsioni di detto strumento riguardanti le aree esterne al perimetro dei suoli

⁵ Comma così modificato dall'art. 1, comma 9 della L.R. 28 dicembre 2007, n. 29, che sostituisce la parola "presente legge" con la parola "L.R. 19/02".

⁶ Comma così modificato dall'art. 28 comma 1 lett. b) della L.R. 13 giugno 2008, n. 15, che sostituisce la parola "diciotto" con la parola "ventisette".

⁷ Comma così modificato dall'art. 28 comma 1 lett. c) della L.R. 13 giugno 2008, n. 15.

⁸ Comma così modificato dall'art. 28 comma 1 lett. d) della L.R. 13 giugno 2008, n. 15, che sostituisce la parola "trenta" con la parola "quarantadue".

urbanizzati definiti come il perimetro delle aree aventi destinazione di zona A e B negli strumenti urbanistici vigenti e delle zone C individuate dai medesimi strumenti per le quali siano stati approvati piani di lottizzazioni. Sono fatte salve le previsioni di tutti gli ambiti territoriali comunque denominati nei quali siano approvati piani di attuazione; c) per i comuni che hanno avviato la procedura di redazione del Piano Strutturale e che non abbiano adottato il Piano Strutturale entro quarantadue mesi dall'entrata in vigore delle Linee Guida della pianificazione regionale, successivamente a tale scadenza decadono tutte le previsioni del Piano Regolatore, con le stesse modalità di cui alla precedente lettera b). Ai fini dell'applicazione di quanto disposto alle precedenti lettere a) e b) e c), si precisa che per avvio di procedura di redazione del Piano Strutturale si intende il conferimento di incarico con la firma del contratto e 10 del disciplinare di incarico. L'avvio della procedura va comunicato alla Regione Calabria - Assessorato Urbanistica e Governo del Territorio - entro 15 giorni dal conferimento dell'incarico. Le disposizioni di cui alla precedente lettera b) non si applicano, fino alla conclusione delle controversie in corso, ai Comuni che, pur avendo espletato le procedure di pubblicazione del bando per l'affidamento dell'incarico per la redazione del piano strutturale, non hanno proceduto al conferimento del medesimo incarico a causa di provvedimenti giudiziari o di provvedimenti dell'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici. Per i Comuni che entro il termine ultimo fissato nel secondo capoverso, lettere a) e c) non abbiano adottato il piano strutturale, il Dipartimento Urbanistica e Governo del Territorio

⁹ Comma così modificato dall'art. 28 comma 1 lett. e) della L.R. 13 giugno 2008, n. 15, che sostituisce la parola "trenta" con la parola "quarantadue".

della Regione provvede a revocare gli eventuali contributi che siano stati concessi per la redazione degli strumenti urbanistici¹⁰. Solo nel caso in cui le relative previsioni del Piano Regolatore Generale non siano in contrasto con le Linee Guida esse restano in vigore quali previsioni strutturali e ricognitive la cui attuazione è comunque subordinata alla definizione dei piani operativi e/o piani attuativi previsti dalla presente legge, secondo le modalità dettate dalle Linee Guida. La verifica del non contrasto va eseguita in base ai criteri indicati dalle Linee Guida. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente sia un Programma di Fabbricazione, nel qual caso vale quanto disposto dal 6° comma dell'art. 50 della presente legge, come modificato dal 1° comma dell'art. 33 della Legge regionale 26 giugno 2003, n. 8, ovvero che a decorrere dal sessantesimo giorno successivo all'entrata in vigore delle Linee Guida, a tutti i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato, definito come il perimetro delle aree aventi destinazione di zona A e B nel Pdf vigente, e delle zone C, o comunque denominate, per le quali siano stati approvati, nel rispetto del comma 4 dell'art. 65 della Legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 e s.m.i., piani attuativi, viene estesa la destinazione a zona agricola. Fino all'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici sono consentite variazioni agli strumenti urbanistici (PRG e Pdf) derivanti dall'approvazione di progetti di

¹⁰ Comma così modificato dall'art. 28 comma 1 lett. f) della L.R. 13 giugno 2008, n. 15. Successivamente l'art. 49, comma 1 lett. g), della L.R. 12 giugno 2009, n. 19, aggiunge nel terzo capoverso dopo le parole "entro 15 giorni dal conferimento dell'incarico" le parole "Le disposizioni di cui alla precedente lettera b) non si applicano, fino alla conclusione delle controversie in corso, ai comuni che, pur avendo espletato le procedure di pubblicazione del bando per l'affidamento dell'incarico per la redazione del piano strutturale, non hanno proceduto al conferimento del medesimo incarico a causa di provvedimenti giudiziari o di provvedimenti dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici".

opere pubbliche o di interesse pubblico, proposte anche da parte di privati ai sensi del DPR 327/01, che siano oggetto di finanziamento pubblico, ed ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98, nonché da interventi previsti da strumenti di programmazione negoziata individuati dal POR Calabria, da contratti di programma, da Patti territoriali e da altri strumenti che prevedono l'utilizzazione in forma di cofinanziamento di risorse pubbliche (dell'Unione Europea, dello Stato e della Regione) e private. Nei casi da ultimo indicati, fino all'approvazione del PSC la Regione provvede, sentita la Commissione consiliare competente, in deroga alle prescrizioni di cui ai Titoli dal 1° al 5° della presente legge, a promuovere appositi accordi di programma territoriali ai sensi dell'art. 1, commi da 1 al 4, della legge 26 dicembre 2001, n. 443¹¹. Nei Comuni in regola con le previsioni della legge urbanistica in materia di adozione dei Piani Strutturali, il requisito del finanziamento pubblico, per le opere di interesse pubblico ad iniziativa di soggetti privati, non è richiesto. La mancata realizzazione o il mancato completamento dell'opera nel termine previsto determina la retrocessione del terreno alla destinazione d'uso originaria. Entro tre mesi dall'avvenuto deposito dei Piani Strutturali da parte dei tecnici incaricati che ne devono dare comunicazione al Dipartimento Urbanistica e Governo del Territorio, i comuni interessati sono tenuti ad adottare il proprio strumento urbanistico. Decorso inutilmente tale termine il Dipartimento Urbanistica e Governo del Territorio della Regione attiva i poteri sostitutivi mediante la nomina dei commissari ad acta¹².

3) I piani attuativi comunque denominati e gli atti di programmazione

¹¹ Comma interamente sostituito dall'art. 1, comma 10 della L.R. 28 dicembre 2007, n. 29

¹² Capoversi aggiunti dall'art. 28 comma 1 lett. g) della L.R. 13 giugno 2008, n. 15.

negoziata vigenti conservano efficacia fino alla scadenza convenzionale e non sono soggetti ad adeguamento.

4) I Piani Attuativi Unitari in attuazione dei Programmi di Fabbricazione, se acquisiti dai Comuni entro il sessantesimo giorno dell'entrata in vigore delle Linee Guida, possono essere considerati validi solo se, entro 12 mesi dall'entrata in vigore delle Linee Guida, sarà completato l'iter amministrativo attraverso l'atto conclusivo della convenzione¹³.

5) Dalla entrata in vigore delle Linee Guida di cui al comma 5 dell'art. 17 della presente legge, i Comuni devono conformare le procedure di formazione e i contenuti degli strumenti urbanistici alle indicazioni delle Linee Guida.

6) I Comuni sostituiti con provvedimento regionale nell'approvazione del proprio strumento urbanistico e che, per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, il commissariamento non ha prodotto almeno l'adozione del piano, possono, con delibera consiliare, riacquistare i poteri di adozione ed approvazione dei piani nei propri Consigli comunali.

7) In caso di adeguamenti resi necessari per errori materiali di trascrizione, grafici e/o legati a disfunzioni degli apparati telematici, elettromagnetici o di digitazione, vi provvede il dirigente responsabile del servizio preposto all'attuazione del piano.

8) Le modifiche d'ufficio e le prescrizioni di cui al 2° comma dell'art. 10 L.U. n. 1150 del 1942 e successive modificazioni avranno ad oggetto anche l'osservanza delle norme della presente legge".

¹³ Comma così modificato dall'art. 8 dall'art. 1 della L.R. 21 agosto 2007, n. 21. Successivamente sostituito dall'art. 49, comma 1 lett. h), della L.R. 12 giugno 2009, n. 19.

In altre parole, la Legge Urbanistica Regionale, ossia la N. 19 del 16.04.2002, dettava uno scadenziario molto preciso, disatteso, come detto, dall'assenza dei necessari atti applicativi.

Con l'approvazione delle "Linee guida della pianificazione regionale e lo schema base della carta regionale dei luoghi", però, la validità dei Piani Regolatori Generali (o dei Programmi di Fabbricazione) può ritenersi decaduta, a meno della proroga dettata dalla norma dall'art. 28 comma 1 lett. b) della L.R. 13 giugno 2008, n. 15, che fissava tale termine a ventisette mesi dall'entrata in vigore delle Linee Guida di cui al comma 5 dell'art. 17.

L'approvazione delle Linee Guida della Pianificazione Regionale in attuazione dell'art. 17, comma 5° della citata Legge Regionale 19/2002, con funzione di indirizzo per tutto il processo di pianificazione ai diversi livelli, è avvenuta con la Deliberazione del Consiglio regionale della Calabria N. 106 del 10/11/2006.

In data 7 luglio 2010, il Consiglio Regionale della Calabria approvava la deliberazione N. 30, con la quale si stabiliva quanto segue: "La proposta di modifica dell'articolo 65 della legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 e successive modifiche ed integrazioni è scaturita dalla verifica effettuata sui Comuni calabresi dalla quale è emerso che molti di essi non

hanno ancora provveduto all'avvio delle procedure di redazione dei PSC e PSA previsti dalla legge urbanistica regionale n. 19/2002 e successive modifiche ed integrazioni e dalle linee guida per difficoltà di varia natura; da tale verifica è emerso, altresì, che anche i Comuni che hanno regolarmente avviato tali procedure si trovano nella impossibilità di rispettare il termine prescritto dalla normativa vigente. Le modifiche inerenti il comma 1 e 2 dell'articolo 65 "Approvazione e adeguamento degli strumenti urbanistici comunali in fase di prima applicazione della legge", pertanto, si rendono necessarie proprio al fine di scongiurare le conseguenze pregiudizievoli che potrebbero essere generate al territorio calabrese dall'infruttuosa scadenza di tale termine, nonché per venire incontro alle esigenze dei Comuni circa le difficoltà espresse dagli stessi di dotarsi dei nuovi strumenti urbanistici previsti dalla normativa".

Pertanto, preso atto di quanto sopra, il Consiglio regionale della Calabria, approvava quanto segue: "Art. 1 - 1. Al comma 1 dell'articolo 65 la parola "ventisette" viene sostituita con la parola "quarantaquattro". 2. Al comma 2 dell'articolo 65 la parola "ventisette" viene sostituita con la parola "quarantaquattro". 3. Al comma 2 dell'articolo 65, dopo le parole "per i Comuni che alla data del" la data "19 giugno 2008" viene sostituita con la

data "12 maggio 2010". 4. Al comma 2 dell'articolo 65 dopo le parole "ove dovesse decorrere infruttuosamente anche tale ulteriore termine", il periodo "il Dipartimento Urbanistica e Governo del Territorio della Regione procederà alla nomina dei Commissari ad acta, con tecnici da reperire dagli albi degli Ordini Professionali, che entro sei mesi dovranno provvedere all'avvio della procedura di redazione dello strumento urbanistico, con oneri a carico dei Comuni inadempienti." Viene sostituito con il seguente "si applica quanto previsto dall'articolo 28 della presente legge". 5. Al comma 2, lettera a), la parola "quarantadue" viene sostituita con la parola "cinquantaquattro". 6. Al comma 2, lettera C), la parola "quarantadue" viene sostituita con la parola "**cinquantaquattro**". 7. Tutti gli atti assunti dai comuni in attuazione dei loro Piani Regolatori Generali vigenti: successivamente al 19 giugno 2010 e fino all'entrata in vigore della presente legge sono da considerarsi comunque efficaci".

La deliberazione N. 30 del 7 luglio 2010, è stata convertita in Legge dal Consiglio Regionale il 13 luglio 2010 ed identificata con il N. 18.

Come ampiamente trattato, la norma di riferimento, per il caso in esame, è rappresentato dall'art. 65, comma 2, lettera c), ossia, quella prevista "per i comuni che hanno avviato la procedura di redazione del

Piano Strutturale, le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente rimangono in vigore fino all'adozione (ai sensi del comma 4 dell'art. 27 della Legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 e s.m.i.) del nuovo Piano e comunque non oltre *cinquantaquattro*¹⁴ mesi dall'entrata in vigore delle Linee Guida della Pianificazione regionale.

Quindi, in conclusione con l'ulteriore proroga concessa dalla Legge Regionale N. 16 del 13 luglio 2010, i PRG, anche per i Comuni che avevano avviato la procedura di redazione del Piano Strutturale decadevano definitivamente il 19 giugno 2011.

A questo punto appare chiaro ed incontrovertibile, che per legge, il Comune di Curinga, alla data del 19 giugno 2011, risultava inadempiente rispetto a quanto disposto dalla Legge Regionale N. 19 del 16/04/2002 e successive modifiche ed integrazioni.

Secondo la stessa norma, a partire dalla data del 19/06/2011, per il Comune di Curinga sono decadute tutte le previsioni del Piano Regolatore Generale riguardanti le aree esterne al perimetro dei suoli urbanizzati definiti come il perimetro delle aree aventi destinazione di zona A e B negli strumenti urbanistici vigenti e delle zone C individuate dai

¹⁴ Così stabilito dalla L.R. 13 luglio 2010, N. 15.

medesimi strumenti per le quali siano stati approvati piani di lottizzazioni ed in ogni caso, tutte le zone che non siano urbanizzate sono diventate bianche, ovvero per il lotto in esame, semplicemente agricole.

Non solo ma dalla comunicazione ricevuta dall'ufficio tecnico del Comune di Curinga, in data 03/04/2012, in risposta alla richiesta effettuata dallo scrivente, si legge testualmente: "l'iter procedimentale del P.S.A. e del R.E.U., a seguito della proposta di deliberazione di questo Ufficio del 22.12.2011 prot. 7121 e successiva nota integrativa del 19.01.2012 prot. N. 395, allo stato attuale è nella fase di approvazione del documento preliminare".

Secondo quanto previsto dalla Legge Regionale N. 19 del 16.04.2002 e s.m.i., però, il documento preliminare rappresenta il primissimo *step* del processo di approvazione del P.S.A..

Infatti, di seguito si riporta una scheda sintetica dei singoli procedimenti enunciati dalla Legge Urbanistica Regionale, per l'approvazione e l'adozione del P.S.A. (P.S.C.).

Il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta, elabora il Documento Preliminare del piano (PSC) e del Regolamento (REU), sulla base degli indirizzi degli atti regionali e provinciali di programmazione e pianificazione in vigore.	Documento Preliminare
Il Sindaco convoca la Conferenza di pianificazione per l'esame congiunto del Documento Preliminare invitando la Provincia, i Comuni contermini e quelli eventualmente individuati dal P.T.C.P. la Comunità montana e gli altri Enti territorialmente interessati, le forze economiche e sociali ed i soggetti comunque interessati alla formazione degli strumenti di pianificazione.	Conferenza di Pianificazione
La Conferenza si conclude entro il termine di quarantacinque giorni dalla sua convocazione, entro il quale gli Enti ed i soggetti intervenuti possono presentare proposte e memorie scritte, che il Consiglio comunale deve valutare in sede di adozione del P.S.C..	45 gg. Proposte e memorie scritte
Acquisiti i pareri obbligatori e predisposta la certificazione di conformità normativa e di coerenza con altri strumenti il PSC è adottato	Adozione
Il P.S.C. adottato viene depositato presso la sede del consiglio comunale per sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso dell'avvenuta adozione.	60 gg. Deposito Pubblicazione notizia adozione
Entro lo stesso termine possono formulare osservazioni e proposte: <ul style="list-style-type: none"> • gli Enti e Organismi pubblici o di interesse pubblico, • le forze economiche, sociali e professionali e quelle costituite per la tutela di interessi diffusi, • i soggetti nei confronti dei quali le previsioni del piano adottato sono destinate a produrre effetti diretti. 	60 gg. Osservazioni e Proposte
Il competente ufficio provinciale, entro il termine perentorio di novanta giorni dal ricevimento del P.S.C. è tenuta a dare riscontro formulando osservazioni ovvero individuando eventuali difformità del piano rispetto ai contenuti prescrittivi del P.T.C.P. e degli altri piani provinciali.	90 gg. Osservazioni e Rilievi della Provincia
Decorso infruttuosamente il termine di cui sopra il P.S.C. è predisposto nella sua veste definitiva e rimesso al Consiglio per la prescritta approvazione. Nel provvedimento di approvazione occorrerà dare conto delle osservazioni e proposte pervenute e dare espressa motivazione delle determinazioni adottate	Approvazione Consiglio comunale
Dopo l'approvazione una copia integrale del piano approvato viene trasmessa alla Regione, alla Provincia e depositata presso il Comune per la libera consultazione. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso dell'approvazione.	Deposito e Pubblicazione

Quindi, in conclusione, l'inadempienza del Comune di Curinga è evidente sotto ogni punto di vista.

I terreni costituenti il cosiddetto "Lotto 4 – Moddone" a causa della mancata adozione del P.S.C. (P.S.A.) secondo le disposizioni della Legge Regionale N. 19/2002 sono da considerarsi *temporaneamente e virtualmente* "agricole ordinarie" e quindi, l'offerta avanzata dall'aggiudicatario è da considerarsi equa e congrua.

La vera destinazione urbanistica del Lotto, però, è ancora da attribuire e solo dopo che l'amministrazione, mediante i professionisti

incaricati, abbiano adempiuto ai procedimenti stabiliti dalla Legge Urbanistica Regionale.

Conclusioni

Al momento dell'*avviso di vendita*, datato 03/08/2011, relativo all'appezzamento denominato "Moddone", in seno alla procedura esecutiva N. 33/1995 R.G.E. (+ Altre), la destinazione urbanistica dei terreni formanti il lotto era dettata dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Curinga, in data 27/10/2010, e rispecchiava quanto a suo tempo riportato nella perizia di stima, ossia, l'estensione del fondo era tale, che al netto delle aree vincolate o sottoposte a limitazioni urbanistiche, la restante porzione ricadeva in "*Zona G – Espansione Turistica*" dove era possibile l'intervento edilizio diretto, attraverso la presentazione (e la necessaria approvazione) del cosiddetto "Piano di Attuazione Urbanistica", in quanto era ampiamente rispettata la superficie minima pari a 100.000 mq (ha 10.00.00).

Successivamente all'aggiudicazione definitiva del "Lotto 4 – Moddone", avvenuta in data 13/10/2011, l'Associazione Notarile Procedure Esecutive Tribunale di Lamezia Terme richiedeva, in data 18/10/2011, al Comune di Curinga il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica dei

terreni.

Il documento veniva rilasciato in data 08 novembre 2011, a firma del Tecnico Istruttore, geom. Filippo Rondinelli e del Responsabile del Servizio, arch. Vincenzo Calzona.

Il certificato di destinazione urbanistica riporta quanto segue: *“Che le previsioni del P.R.G. riguardanti i terreni riportati in catasto al foglio di mappa N. 42 p.lle N. 10-11, foglio di mappa N. 43 p.lla N. 22, sono decadute decorso il 19.06.2011, ai sensi dell’art. 65, comma 2, lettera c), della L.R. 16.04.2002, N. 19 e pertanto a tale terreno si applicano le disposizioni normative vigenti per le zone prive di pianificazione – ... (omissis)”*.

In sostanza, *il Comune di Curinga non ha ottemperato a quanto disposto dalla Legge Regionale N. 19 del 16/04/2002 e s.m.i.* – definita Legge Urbanistica Regionale e non si è dotato, per tempo, del Piano Strutturale Comunale (P.S.C., o nel caso in specie, P.S.A. – Piano Strutturale Associato - con il Comune di San Pietro a Maida).

Pertanto, come così per come disposto dalla stessa norma, a partire dal 19/06/2011 sono decadute tutte le previsioni del Piano Regolatore Generale di Curinga riguardanti le aree esterne al perimetro dei suoli urbanizzati definiti come il perimetro delle aree aventi destinazione di zona A e B negli strumenti urbanistici vigenti e delle zone C individuate dai

medesimi strumenti per le quali siano stati approvati piani di lottizzazioni ed in ogni caso, tutte le zone non urbanizzate sono diventate bianche, ovvero, per il lotto in esame, da intendersi semplicemente agricole.

Non solo ma dalla comunicazione ricevuta dall'ufficio tecnico del Comune di Curinga, in data 03/04/2012, in risposta alla richiesta effettuata dallo scrivente, si legge testualmente: "l'iter procedimentale del P.S.A. e del R.E.U., a seguito della proposta di deliberazione di questo Ufficio del 22.12.2011 prot. 7121 e successiva nota integrativa del 19.01.2012 prot. N. 395, allo stato attuale è nella fase di approvazione del documento preliminare", che rappresenta il primissimo *step* del processo di approvazione del P.S.A.

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lamezia Terme, 16 aprile 2012

IL TECNICO

ing. Ottaviano FERRIERI

.....