

Comitato di Quartiere “Tufolo Farina”
a/m PEC

Oggetto: Parere tecnico indipendente – Intervento di edilizia sociale in via Israele (Foglio 51, particelle 4059 e 4062) originariamente destinata a verde di quartiere-
(rif. Vs pec del 12.07.2025)

In riscontro alla richiesta emarginata in oggetto, questo consiglio ha esaminato i documenti trasmessi dal Comitato Tufolo – Farina e fornisce di seguito le proprie considerazioni tecniche sull'intervento di “Realizzazione di N. 24 alloggi sociali” nell'ambito del programma “Agenda Urbana - Strategia di sviluppo sostenibile”, per come rimodulato e finanziato dal Piano Sviluppo e Coesione della Regione Calabria.

Si dà lettura innanzi tutto del DIP, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 325 del 10.07.2025.

Il Dip non riporta l'inquadramento urbanistico dell'area, per cui si procede alla consultazione della tav. P4 fg. 17 del P.R.G. vigente.



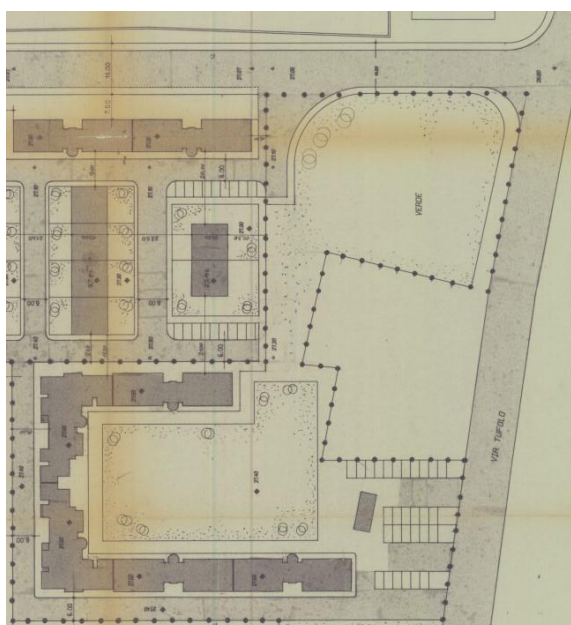
tav. P4 fg. 17 P.R.G.



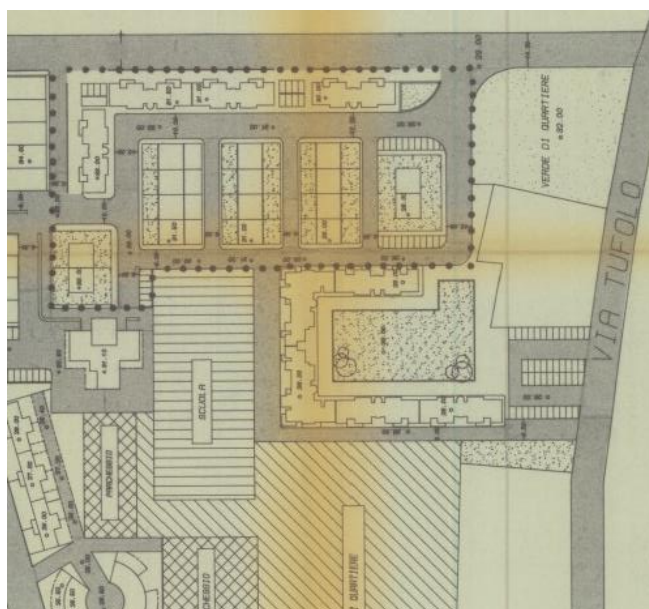
La legenda allegata alla tavola di piano, rimanda all' art. 19 (*Programmazione e pianificazione in corso di attuazione: disposizioni specifiche*) comma 6, delle Norme tecniche d'attuazione.

Tale rimando indica che il P.R.G., approvato nel 2003, recepisce integralmente una programmazione in atto al tempo della sua redazione (e successive adozione ed approvazione), per cui si passa alla lettura della convenzione urbanistica stipulata in data 17/01/1995 e che riguardava la realizzazione di un piano di lottizzazione, ricompreso in un'area P.E.E.P, dal Consorzio Lavoratori Montedison per la costruzione di 48 alloggi nel comune di Crotone.

Dall'esame delle tavole del progetto convenzionato (disegno n. 3 planimetria - disegno n. 4 planivolumetrico), l'area in esame è individuata come area a verde che, in base agli obblighi convenzionali, avrebbe dovuto essere sistemata a carico del Consorzio Lavoratori Montedison



disegno n.3



disegno n. 4

Dai documenti trasmessi non si evince a cosa sia dovuta la mancata infrastrutturazione a verde dell'area da parte del privato attuatore dell'intervento (o se una qualche sistemazione fosse stata realizzata e deperita nel tempo per mancanza, ad esempio, di manutenzione), ma sono agli atti le certificazioni rilasciate dal Comune di Crotone che attestano la conformità del progetto realizzato con quello approvato e convenzionato.

Ne discende che la destinazione urbanistica dell'area è, conformemente a quanto autorizzato, a verde pubblico, per come indicato nel piano di lottizzazione, recepito dal P.R.G., che configura un vincolo di carattere conformativo, funzionale all'interesse pubblico generale, ed avente validità a tempo indeterminato

La decisione di realizzare su quell'area 24 alloggi, costituisce variante al P.R.G. vigente, e quindi oggetto di approvazione in seno al Consiglio Comunale e successiva presa d'atto della Regione Calabria, previa pubblicazione per il recepimento delle osservazioni da parte dei cittadini (tra le altre,



delibera Anac n. 800/2021 *“Obblighi di pubblicazione di cui all’art. 39 – Trasparenza dell’attività di pianificazione e governo del territorio – co. 2, D.Lgs. 33/2013. Indicazioni di carattere generale sulla pubblicazione dei procedimenti di presentazione e approvazione delle proposte di trasformazione urbanistica d’iniziativa privata o pubblica in variante allo strumento urbanistico generale”*).

Tenuto conto che, ai sensi dell’art. 3 della L.241/90, insiste l’obbligo della motivazione su tutti gli atti, la deliberazione di giunta che approva il Dip non motiva la sussistenza di un interesse pubblico concreto non soddisfacibile tramite altra localizzazione né l’eventuale indisponibilità di altre aree per l’insediamento in oggetto che giustifichi la necessità del ricorso ad una variante sostanziale del P.R.G. vigente.

La citata delibera non informa, altresì, neanche se si intendano adottare delle misure compensative per mantenere l’equilibrio ambientale complessivo, destinando a verde pubblico altre aree all’interno del quartiere e/o riqualificando il verde pubblico eventualmente esistente, laddove considerato sufficiente a soddisfare le esigenze della collettività ivi insediata.

In conclusione, la D.G.C. 325/2025, non pare strumento idoneo ad approvare il Dip di cui ci si occupa.

Ritenendo le motivazioni fin qui espresse assorbenti di tutte le altre problematiche segnalate dal Comitato di quartiere cui si risponde, si ritiene espletato il compito assunto.

Il Consiglio dell’ordine degli Architetti PPC della provincia di Crotone