

CITTA' DI ROVERETO
PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "MARZO 2025"
per la riqualificazione dell'ambito compreso
fra via Stivo e la S.S. 12
Adozione Definitiva

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n° 22	di data 16 luglio 2025
Adozione definitiva del Consiglio Comunale	deliberazione n°	di data
Approvazione della Giunta Provinciale	deliberazione n°	di data
Entrata in vigore il		

il Segretario Generale
Valerio Bazzanella

Il Dirigente
Luigi Campostrini

Controdeduzioni alle Osservazioni
dei Privati

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Premesse

Quando il Comune propone una variante al PRG, cioè una modifica del piano esistente, entra in scena un momento rilevante: la possibilità per i cittadini di presentare osservazioni.

Le osservazioni non sono un semplice formalismo ma rappresentano uno strumento di partecipazione attiva. I cittadini, le associazioni e i portatori di interessi hanno l’occasione di esprimere considerazioni, proporre modifiche o evidenziare criticità che l’amministrazione potrebbe non aver considerato. In questo senso, le osservazioni hanno una funzione collaborativa ovvero aiutano il Comune a “*vedere il piano con occhi diversi*” e a garantire che le decisioni siano trasparenti e condivise.

Le osservazioni consentono a cittadini e soggetti interessati di contribuire con proposte e rilievi che possano migliorare la qualità del piano, garantendo trasparenza e partecipazione democratica al processo di pianificazione.

Occorre però chiarire un punto fondamentale: le osservazioni non sono vincolanti, devono riguardare i contenuti del piano (destinazioni d’uso, viabilità, spazi pubblici, standard urbanistici, rapporti ambientali ecc.), non possono incidere su aspetti estranei al PRG (es. temi non attinenti alla pianificazione).

Le osservazioni devono essere presentate per iscritto entro i termini stabiliti dalle disposizioni provinciali in materia di urbanistica (nel caso di specie entro 30 giorni dalla pubblicazione del piano adottato). Le stesse devono essere motivate e circostanziate, indicando in modo chiaro la parte del piano a cui si riferiscono e le ragioni della richiesta di modifica.

L’Amministrazione è obbligata a valutarle e controdedurre (cioè rispondere con motivazioni, anche sintetiche). Non è peraltro necessaria una confutazione analitica di ogni singola osservazione, essendo sufficiente dichiararne la non conformità rispetto ai principi del piano (Consiglio di Stato, giurisprudenza costante).

Diversamente, l’Amministrazione comunale stessa non è obbligata ad accogliere le richieste, anche se presentate in maniera argomentata e nei tempi previsti. Esse servono a informare, non a determinare automaticamente le scelte urbanistiche.

Il Comune dispone di una discrezionalità tecnica e politica molto ampia. Ciò significa che può valutare liberamente se accogliere o rigettare un’osservazione, tenendo conto di diversi fattori.

Anche se non è obbligato ad aderire a ogni proposta, il Comune deve giustificare in maniera chiara e trasparente il mancato accoglimento, spiegando perché l’interesse pubblico ha la precedenza.

La giurisprudenza ribadisce che le osservazioni dei privati, pur essendo importanti, non vincolano l’Amministrazione, fermo restando che il Comune deve sempre documentare e spiegare le scelte condotte, così da garantire correttezza e trasparenza.

Le osservazioni possono quindi non essere accolte nei seguenti casi principali:

1. Inconferenza o irrilevanza

Quando non riguardano direttamente i contenuti del PRG, ma aspetti estranei (es. richieste di carattere politico, personale o non urbanistico);

2. Contrasto con i principi ispiratori del piano

Se l’osservazione è incompatibile con gli obiettivi generali della pianificazione (es. salvaguardia ambientale, equilibrio degli standard urbanistici, strategie di sviluppo).

3. Incompatibilità normativa

Quando la proposta contrasta con vincoli sovraordinati (leggi nazionali, piani provinciali, vincoli paesaggistici, idrogeologici o ambientali).

4. Prejudice alla coerenza del piano

Se l’accoglimento compromette l’assetto complessivo del PRG, generando squilibri nella viabilità, nella dotazione di servizi o nelle destinazioni d’uso.

5. Mancanza di motivazione o fondatezza tecnica

Se l’osservazione è generica, non motivata o priva di adeguato supporto tecnico/urbanistico.

6. Interessi particolari vs. interesse pubblico

Quando prevale un vantaggio individuale a scapito della collettività o degli obiettivi di pianificazione generale.

Di seguito si riportano le principali sentenze del Consiglio di Stato e le relative massime:

1. (Cons. Stato Sez. IV sentenza 21.5.2007 n. 2577 – Cons.Stato Sez. VII sentenza 24.6.2024 n. 5589)
 - Le osservazioni ai PRG hanno natura di *meri apporti collaborativi* e non vincolano l’Amministrazione.
 - L’ente deve valutarle, ma può respingerle sinteticamente, purché in coerenza con i principi ispiratori del piano.
2. (Cons. Stato Sez. IV sentenza 5.8.2022 n. 6952)
 - Non è richiesto un obbligo di confutazione analitica di ogni singola osservazione: è sufficiente che la reiezione sia motivata con il contrasto rispetto alle finalità generali del piano.
3. (Cons. Stato Sez. IV sentenza 11.10.2007 n. 5357)
 - Ribadisce che le osservazioni non hanno valore di opposizione giuridica, ma costituiscono un contributo partecipativo.
 - Il Comune può legittimamente respingerle se in conflitto con le scelte pianificatorie complessive.
4. (Cons. Stato Sez. IV sentenza 7.2.2023 n. 1316)
 - L’Amministrazione deve comunque dare evidenza di aver esaminato le osservazioni, per garantire trasparenza e corretto svolgimento del procedimento.
5. (Cons. Stato Sez. IV sentenza 1.4.2025 n. 2729)
 - L’osservazione non dà luogo a un diritto soggettivo, ma a un mero interesse legittimo alla corretta valutazione da parte dell’ente pianificatore.
6. (Cons. Stato Sez. VII sentenza 2.9.2024 n. 7349)
 - Conferma la linea giurisprudenziale: le osservazioni sono contributi collaborativi, e la loro reiezione è legittima se basata su contrasto con i principi ispiratori del piano, senza necessità di controdeduzioni puntuali e analitiche.

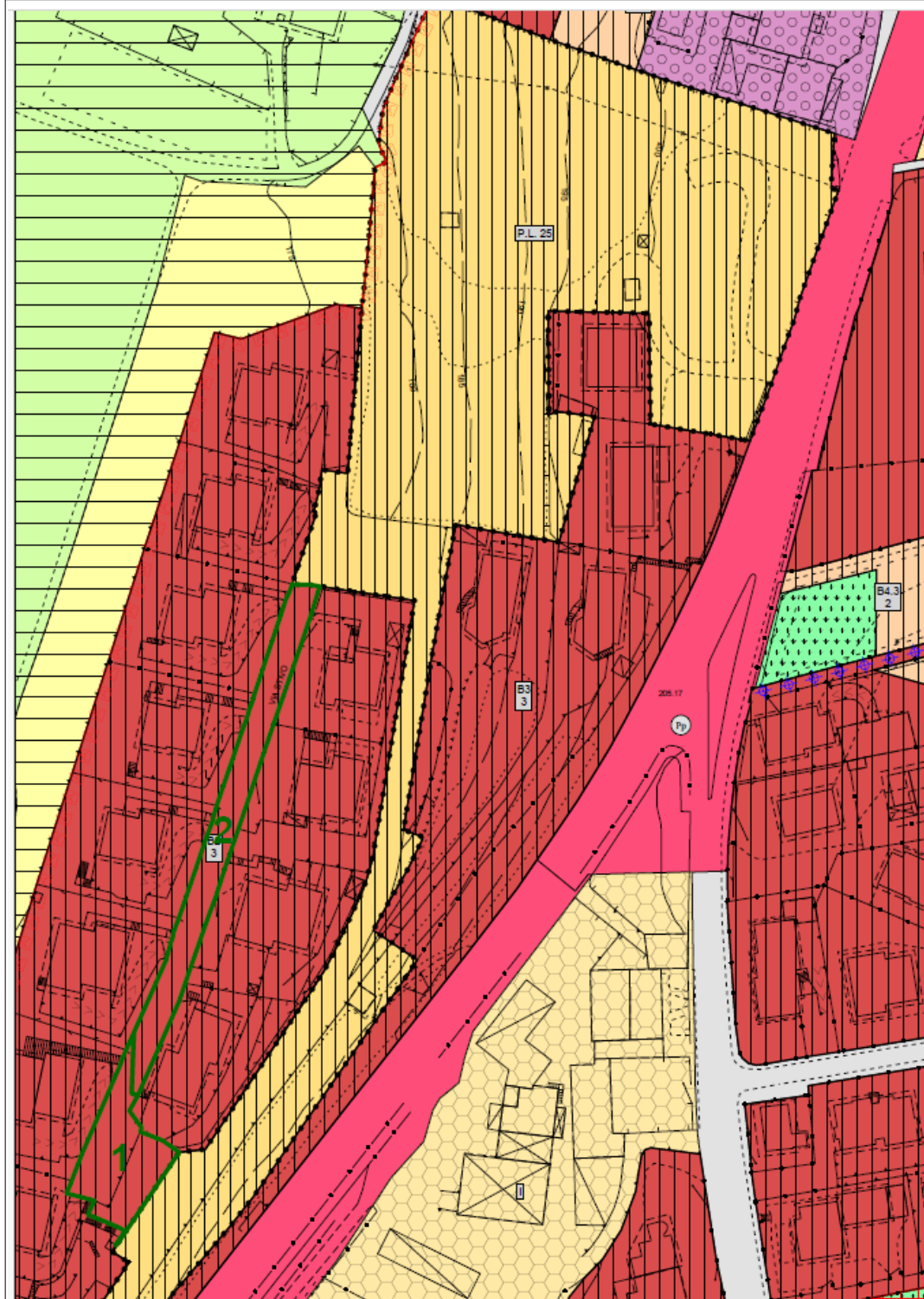
Anche se le osservazioni non sempre vengono accolte, la loro funzione rimane cruciale:

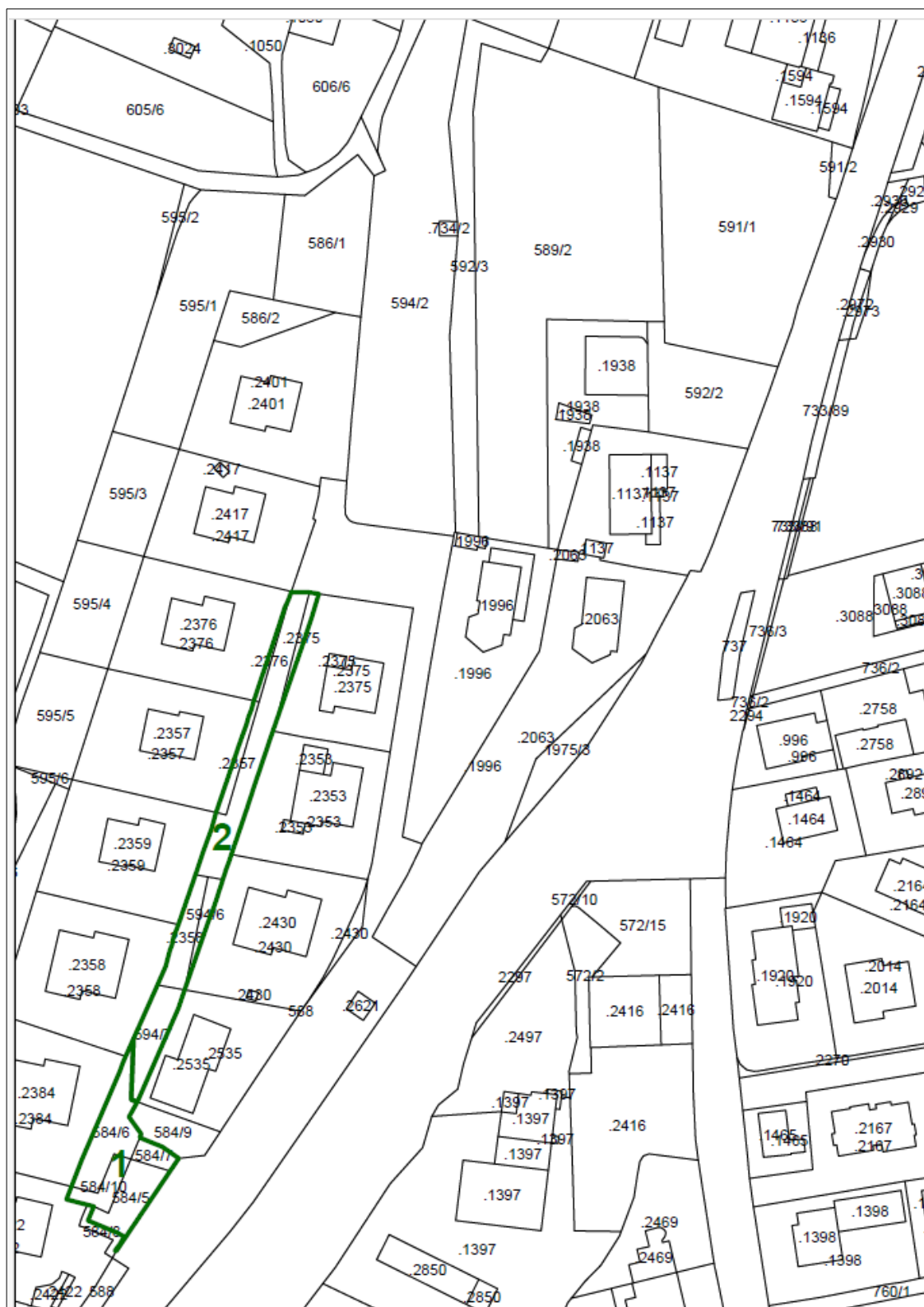
- consentono ai cittadini di interagire attivamente con le scelte urbanistiche;
- rafforzano la trasparenza delle decisioni pubbliche;
- offrono spunti e suggerimenti che, in alcuni casi, possono migliorare il progetto iniziale.

In conclusione, le osservazioni dei privati rappresentano uno strumento educativo e partecipativo in quanto permettono ai cittadini di comprendere come funziona la pianificazione urbanistica e come i vari interessi (pubblici e privati) vengono bilanciati. Anche quando non vengono accolte, contribuiscono a rendere il processo più chiaro, condiviso e democratico.

**DOCUMENTO DI VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI
PERVENUTE NEI TERMINI DI DEPOSITO**
ai sensi degli artt. 37 comma 4 e 39 della L.P. 15/2015

Planimetria delle aree interessate dalle Osservazioni





SSERV.	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	Numero particelle	Articoli delle norme interessati dalle osservazioni pervenute
1 presentata il 28/08/25 (prot.n. 55373/25)	La nota, relativa a realtà fondiaria non strettamente oggetto di modifica da parte della variante ma ad esse correlate (tratto terminale di via Stivo), evidenzia i seguenti punti: 1. le particelle fondiaria 584/6 – 584/10 – 584/7 e 584/5 C.C. Rovereto, di proprietà privata, caratterizzano la parte terminale a “cul de sac” della via Stivo; 2. tali particelle sono state acquisite dai proprietari della palazzina al civico 40 quali pertinenze e accessori inscindibilmente collegati alle unità immobiliari; 3. dette particelle sono destinate ad uso residenziale privato non assolvendo alcuna funzione di interesse generale svolgendo funzioni di strada di accesso ad esclusivo beneficio e servizio degli immobili citati; 4. tenuto conto dei punti precedenti non rinvenivano presupposti giuridici, urbanistici e funzionali che giustificano la cessione al Comune di Rovereto. In conclusione: <i>la volontà dei soggetti sottoscrittori dell'osservazione è di comunicare la non disponibilità alla cessione delle particelle sopra menzionate al Comune di Rovereto essendo queste da ricondursi a pertinenze private insuscettibili di trasferimento coattivo se non in presenza di interesse pubblico effettivo e comprovato, che allo stato attuale non risulta ravvisabile.</i>	pp. ff. 584/6 – 584/10 – 584/7 e 584/5 C.C. Rovereto	Area classificata quale “Tessuto di recente formazione B2” di cui all’art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La presente scheda costituisce una sintesi dell’osservazione pervenuta ed è stata così articolata per garantire la massima trasparenza e partecipazione alla procedura finalizzata alla variazione del Piano Regolatore Generale. Rimane evidente che tale scheda non assume valore esaustivo e/o sostitutivo dell’osservazione presentata, che potrà essere richiesta agli uffici competenti per una definizione istruttoria completa ed integrale.

L’osservazione risulta regolarmente pervenuta nel rispetto dei tempi stabiliti dalla normativa provinciale di settore

SINTESI DELLA VALUTAZIONE TECNICA
Osservazione riferita ad ambito esterno alla variante al P.R.G.
VALUTAZIONE DI MERITO
Sostanzialmente accolta; eventuali diverse valutazioni rinviate ad approfondimenti tecnico-patrimoniali.
MOTIVAZIONE
L’iter di adozione della variante al Piano Regolatore Generale di via Stivo ha visto, nel periodo deputato alla partecipazione pubblica, la presentazione di specifiche osservazioni da parte di alcuni proprietari residenti nella palazzina n. 7 di via Stivo, civico 40. Gli stessi hanno segnalato la loro contrarietà all’eventuale acquisizione da parte dell’Amministrazione comunale delle particelle fondiari 584/6, 584/10, 584/7 e 584/5, ritenute dai privati pertinenze delle proprie proprietà e parte terminale di una viabilità privata a cul-de-sac, destinata esclusivamente a soddisfare le esigenze di accesso e servizio ai fabbricati di loro titolarità. La questione sollevata si inserisce nel quadro più ampio dei principi generali che regolano la partecipazione dei cittadini ai procedimenti urbanistici. Giurisprudenza e dottrina riconoscono infatti che le osservazioni ai piani regolatori costituiscono strumenti collaborativi e conoscitivi messi a disposizione dei privati: esse non hanno valore vincolante, ma offrono all’Amministrazione l’occasione di valutare interessi e istanze specifiche, che possono essere prese in considerazione nella fase decisionale. Non si tratta dunque di veri e propri diritti soggettivi opponibili, bensì di contributi che l’ente pianificatore deve attentamente esaminare e a cui deve fornire una motivazione, soprattutto nel caso di mancato accoglimento. In questo senso, occorre precisare che l’osservazione dei residenti di via Stivo riguarda un ambito che, in realtà, non è direttamente coinvolto nella variante urbanistica. La variante, infatti, incide sul ramo est di via Stivo, che è stato ritenuto di evidente interesse pubblico. Tale ramo, in quanto indispensabile per consentire la prosecuzione viabilistica e ciclopendonale verso nord, fino a via dei Roveri e quindi in collegamento con il centro di Rovereto, è stato ricompreso all’interno del piano attuativo ed è destinato all’acquisizione gratuita da parte dell’Amministrazione comunale. La funzione pubblica e collettiva di questo tratto appare dunque chiara e indiscutibile. Diversa è la situazione del ramo ovest di via Stivo, al quale si riferiscono le particelle indicate dai proprietari. Su questo tratto non si è ritenuto di intervenire con la variante, non essendo stato ravvisato un espresso interesse pubblico diretto o collettivo. Tale segmento rimane quindi estraneo al piano attuativo e deve essere considerato come una porzione viaria privata, funzionale unicamente alle proprietà già esistenti. Si ricorda, a questo riguardo, che i privati lottizzanti fin dagli anni ’80 hanno dato corso all’acquisizione con formale contratto della parte terminale della tratta posta ad ovest di via Stivo, successivamente all’approvazione del piano di lottizzazione. Tale tratta non è rimasta di proprietà indistinta dell’intero ambito lottizzato, ma è stata invece intavolata a nome dei proprietari della palazzina n. 7, i quali hanno adottato in termini di fruizione puntuale i parcheggi posti a lato della strada, oltre che gli spazi verdi. Alla luce di queste valutazioni, l’osservazione presentata, benché non interessi particelle inviluppate e ricomprese nella variante del Piano Regolatore Generale, può essere accolta sotto un profilo prettamente sostanziale, mancando ad oggi presupposti urbanistici e pubblicistici che giustificano l’ultima tratta a cul-de-sac all’acquisizione nell’ambito del patrimonio comunale.

Tuttavia, ciò non significa che la questione debba ritenersi definitivamente chiusa. È infatti possibile, in un diverso contesto e con altri strumenti, valutare le problematiche poste dai proprietari in relazione alla viabilità e al codice della strada.

In tale prospettiva, un’eventuale acquisizione del ramo ovest di via Stivo potrà essere considerata solo attraverso un percorso di natura patrimoniale, che richiede un’attenta istruttoria tecnica e soprattutto la collaborazione e la partecipazione dei proprietari interessati. In assenza di tale condivisione, l’operazione si presenterebbe difficoltosa e di difficile attuazione, anche per le peculiarità dell’area.

In conclusione, l’osservazione, ferme le considerazioni sopra espresse, è nella sostanza inconferente rispetto a quanto previsto nell’alveo della variante al Piano Regolatore Generale e, pertanto, l’Amministrazione non ritiene di procedere all’acquisizione dello spazio.

N. OSSERV.	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	Numero particelle	Articoli delle norme interessati dalle osservazioni pervenute
2 presentata il 14/09/23 (prot.n. 63062/23)	La nota, relativa a realtà fondiaria non strettamente oggetto di modifica da parte della variante ma ad esse correlate (tratto terminale di via Stivo), evidenzia quanto segue. I richiedenti sottopongono all’attenzione del Comune di Rovereto la richiesta di acquisire gratuitamente al patrimonio pubblico l’ultimo tratto della via, precisamente il ramo corto posto a Ovest, attualmente occupato da una carreggiata e da stalli di sosta, con uno slargo terminale contenente ulteriori parcheggi di proprietà privata. L’obiettivo della richiesta è la regolarizzazione tavolare del tratto ovest di via Stivo, a supporto della funzionalità viaria e della coerenza urbanistica dell’intera zona, in continuità con la restante parte di via Stivo che il Comune intende già acquisire. Motivazioni principali a supporto della richiesta: 1. Ancorchè a fondo cieco (cul-de-sac), il tratto di viabilità svolge funzioni di accesso e connessione locale svolgendo un ruolo essenziale in quanto: • consente l’accesso alle abitazioni e ai servizi; • garantisce l’accesso ai mezzi di mezzo di soccorso, pubblica sicurezza e raccolta rifiuti; • rappresenta il naturale completamento della viabilità esistente il completamento logico della viabilità esistente. 2. La tratta viaria ospita sottoservizi di interesse collettivo. L’acquisizione pubblica: • evita futuri conflitti tra soggetti privati e gestori dei servizi; • consente una pianificazione infrastrutturale ordinata; • permette la manutenzione comunale e la mappatura delle reti e dei sottoservizi.	p.ed. 3048, p.ed. 1125, p.ed. 1126, p.ed. 2120, p.ed. 714/11, p.f. 277/2, p.f. 277/3 tutte in C.C. Rovereto	Schede dei Piani Attuativi di Iniziativa Privata: Scheda P.L. 03b “MERLONI SUD” e Scheda P.L. 03c “MANZONI” (rif. Art. 62 delle NTA del PRG)

	3. La viabilità assume una destinazione di uso pubblico di fatto: • illuminata a carico della pubblica amministrazione • oggetto di transito e utilizzo costante da parte della collettività; • integrata nella viabilità urbana con segnaletica, arredi urbani, e parcheggi pubblici. 4. La viabilità assume rilevanza per la sicurezza e la gestione della circolazione in quanto funzionale alla manovra veicolare e alla sicurezza della viabilità cieca. L'acquisizione pubblica consente: • l'installazione e la gestione della segnaletica; • disciplina della sosta; • controllo degli accessi in situazioni di emergenza. 5. In lottizzazioni unitarie o piani attuativi l'omogeneità del trattamento viario è fondamentale per garantire: • la coerenza delle scelte urbanistiche pregresse; • la parità di trattamento tra le diverse porzioni del comparto. Molti Comuni hanno già acquisito analoghi tratti in contesti simili. Alla luce dei punti sopra riportati si conferma che anche un tratto viario a fondo cieco può: • soddisfare un interesse pubblico strutturale; • essere necessaria per l'omogeneità urbanistica; • ospitare funzioni o infrastrutture pubbliche già attive; • essere coerentemente acquisito al patrimonio comunale, anche gratuitamente, in linea con numerose prassi urbanistiche e giurisprudenza consolidata.		
--	---	--	--

	In conclusione: <i>I sottoscrittori dell’osservazione sono consapevoli che l’acquisizione del tratto viario oggetto dell’istanza, pur trovando solide motivazioni di merito, non risulta perfettamente riconducibile alle ordinarie dinamiche di modifica del Piano Regolatore Generale, le quali rispondono a logiche di pianificazione urbanistica di più ampio respiro.</i> <i>Tuttavia, alla luce dei presupposti fattuali esistenti, nonché di precedenti analoghi riscontrabili nel contesto comunale (si citano, ad esempio, i casi di via della Cooperazione, via Grandi, ecc.), ritengono pienamente percorribile la via della regolarizzazione patrimoniale, quale strumento tecnico-amministrativo idoneo e più aderente alla natura della questione.</i> <i>Suggeriscono all’Amministrazione di valutare l’ipotesi di procedere all’acquisizione anche del tratto viario ad ovest, mediante regolarizzazione patrimoniale, quale soluzione già adottata in passato per analoghi tratti viari e che, anche in questo caso, risponderebbe a un interesse pubblico concreto e attuale.</i>		
--	---	--	--

La presente scheda costituisce una sintesi dell’osservazione pervenuta ed è stata così articolata per garantire la massima trasparenza e partecipazione alla procedura finalizzata alla variazione del Piano Regolatore Generale. Rimane evidente che tale scheda non assume valore esaustivo e/o sostitutivo dell’osservazione presentata, che potrà essere richiesta agli uffici competenti per una definizione istruttoria completa ed integrale.

L’osservazione risulta regolarmente pervenuta nel rispetto dei tempi stabiliti dalla normativa provinciale di settore

ESITO DELLA VALUTAZIONE
Osservazione non coerente con gli obiettivi della variante al P.R.G.
VALUTAZIONE DI MERITO
Sostanzialmente non accolta; eventuali diverse valutazioni rinviate ad approfondimenti tecnico-patrimoniali.
MOTIVAZIONE
L’iter di adozione della variante al Piano Regolatore Generale di via Stivo ha visto, nel periodo deputato alla partecipazione pubblica, la presentazione di specifiche osservazioni da parte di alcuni proprietari residenti nella palazzina n. 7 di via Stivo, civico 40. Gli stessi hanno segnalato la loro contrarietà all’eventuale acquisizione da parte dell’Amministrazione comunale delle particelle fondiarie 584/6, 584/10, 584/7 e 584/5, ritenute dai privati pertinenze delle proprie proprietà e parte terminale di una viabilità privata a cul-de-sac, destinata esclusivamente a soddisfare le esigenze di accesso e servizio ai fabbricati di loro titolarità. La questione sollevata si inserisce nel quadro più ampio dei principi generali che regolano la partecipazione dei cittadini ai procedimenti urbanistici. Giurisprudenza e dottrina riconoscono infatti che le osservazioni ai piani regolatori costituiscono strumenti collaborativi e conoscitivi messi a disposizione dei privati: esse non hanno valore vincolante, ma offrono all’Amministrazione l’occasione di valutare interessi e istanze specifiche, che possono essere prese in considerazione nella fase decisionale. Non si tratta dunque di veri e propri diritti soggettivi opponibili, bensì di contributi che l’ente pianificatore deve attentamente esaminare e a cui deve fornire una motivazione, soprattutto nel caso di mancato accoglimento. In questo senso, occorre precisare che l’osservazione dei residenti di via Stivo riguarda un ambito che, in realtà, non è direttamente coinvolto nella variante urbanistica. La variante, infatti, incide sul ramo est di via Stivo, che è stato ritenuto di evidente interesse pubblico. Tale ramo, in quanto indispensabile per consentire la prosecuzione viabilistica e ciclopendonale verso nord, fino a via dei Roveri e quindi in collegamento con il centro di Rovereto, è stato ricompreso all’interno del piano attuativo ed è destinato all’acquisizione gratuita da parte dell’Amministrazione comunale. La funzione pubblica e collettiva di questo tratto appare dunque chiara e indiscutibile. Diversa è la situazione del ramo ovest di via Stivo, al quale si riferiscono le particelle indicate dai proprietari. Su questo tratto non si è ritenuto di intervenire con la variante, non essendo stato ravvisato un espresso interesse pubblico diretto o collettivo. Tale segmento rimane quindi estraneo al piano attuativo e deve essere considerato come una porzione viaria privata, L’osservazione presentata da buona parte dei lottizzanti di via Stivo si concentra su un tema che, pur emergendo in sede di variante urbanistica, appartiene in realtà più propriamente all’ambito patrimoniale e alla regolarizzazione tavolare. I cittadini firmatari hanno infatti indirizzato all’amministrazione comunale la richiesta di acquisizione al patrimonio comunale dell’ultimo tratto della via, localizzato sul lato ovest, con esclusione della parte terminale, ossia delle particelle fondiarie identificate con i numeri 584/5, 584/6, 584/7 e 584/10. La motivazione alla base della richiesta è piuttosto articolata e trae origine dalla constatazione che quel tratto di strada presenta già caratteristiche tali da giustificare un pieno inserimento nel patrimonio pubblico, potendo dunque essere messo a disposizione della collettività in via definitiva. I proponenti sottolineano come l’acquisizione gratuita da parte dell’ente pubblico rappresenterebbe lo strumento più lineare per consolidare la funzione urbanizzativa dell’area, garantendo la fruibilità e la regolarità del contesto insediativo. In questo senso, la loro proposta mira a far sì che l’amministrazione avvii un procedimento di regolarizzazione tavolare, così da

assicurare la piena conformità tra l’uso già di fatto pubblico del tracciato viario e il titolo giuridico di proprietà.

Gli istanti ribadiscono inoltre che la questione non si colloca propriamente nell’alveo delle ordinarie dinamiche di modifica del piano regolatore generale. Infatti, le varianti urbanistiche rispondono a logiche di pianificazione di respiro più ampio, orientate alla definizione degli assetti territoriali e alla programmazione futura degli usi del suolo. Al contrario, la vicenda di via Stivo rientra più correttamente nella sfera delle regolarizzazioni patrimoniali, strumenti tecnici e amministrativi destinati a ricomporre situazioni non allineate tra la proprietà privata e l’effettiva destinazione pubblica delle aree.

Non è casuale che i firmatari richiamino indirettamente l’articolo 31 della legge provinciale n. 6 del 1993, che disciplina la possibilità per i comuni di acquisire beni privati già adibiti a finalità pubbliche. Tale norma, infatti, offre una cornice chiara e consolidata per risolvere casi come quello in esame, in cui la proprietà formale non corrisponde all’uso collettivo e urbanistico di fatto. L’osservazione evidenzia pertanto la logica consequenzialità di una regolarizzazione che consentirebbe al Comune di Rovereto di sanare la posizione giuridica del tratto stradale, portando a compimento un’operazione di sistemazione patrimoniale già sperimentata con successo in numerosi altri contesti.

A sostegno della propria richiesta, gli osservanti ricordano come negli anni passati il Comune abbia già fatto ricorso a tale modalità, acquisendo a titolo gratuito tratti viari, marciapiedi e aree a verde privato che, pur essendo originariamente di proprietà di singoli cittadini o lottizzanti, erano nella pratica utilizzati come beni pubblici. Tra le vie acquisite con questa procedura si annoverano, a titolo esemplificativo, via dei Roveri, via alla Manega, via dell’Amicizia, via della Cooperazione, via Grandi, via Schweitzer, via Bellavista e altre ancora.

Di particolare rilievo è poi la circostanza che, come richiamano i proponenti, anche tratti stradali che non hanno sbocco su spazi pubblici, ma che configurano dei veri e propri cul-de-sac, possono rientrare in queste regolarizzazioni, essendo assimilabili a lotti interclusi che non trovano altra collocazione se non nell’ambito del patrimonio comunale. Tale precisazione rafforza ulteriormente la coerenza della loro richiesta.

Alla luce di questi elementi, risulta evidente che l’istanza dei cittadini non incide in senso stretto sulle previsioni urbanistiche oggetto della variante al piano regolatore. Non propone infatti trasformazioni di carattere pianificatorio, ma persegue finalità patrimoniali e urbanizzative già mature. Tuttavia, l’amministrazione non può non tener conto delle motivazioni addotte, tanto più che la richiesta è stata sottoscritta da tutti i proprietari interessati, con la sola esclusione dei titolari delle particelle terminali 584/5, 584/6, 584/7 e 584/10.

In conclusione, ciò che emerge è che l’acquisizione del tratto ovest di via Stivo non deve trovare attuazione mediante la variante al PRG bensì, eventualmente, attraverso lo strumento più adeguato e specifico: la regolarizzazione tavolare ai sensi dell’articolo 31 della L.P. 6/1993. L’amministrazione comunale, prendendo atto della proposta, nel caso potrà dunque avviare, in una sede distinta e appropriata, il percorso di acquisizione, garantendo così coerenza giuridica e funzionale all’uso pubblico già in atto e consolidando ulteriormente il patrimonio collettivo della città.

Alla luce delle considerazioni esposte, l’osservazione presentata non appare avere una diretta incidenza né una pertinenzialità stretta con le modifiche introdotte dalla variante al piano regolatore generale. Essa infatti non si innesta nel campo della pianificazione urbanistica di carattere generale, ma si colloca piuttosto all’interno di quelle dinamiche patrimoniali che riguardano la regolarizzazione tavolare di aree già destinate, di fatto, a uso pubblico.

Tale precisazione non esclude, anzi al contrario lascia aperta, la possibilità di valutare in modo più puntuale e approfondito le motivazioni addotte dagli osservanti. In particolare, l’amministrazione

in presenza dei necessari presupposti potrà attivare una procedura specifica di natura patrimoniale, volta alla regolarizzazione del tratto viario in oggetto, verificando contestualmente la disponibilità dei soggetti proprietari a confermare formalmente la cessione del bene al Comune.

Ne consegue che l’eventuale acquisizione non potrà derivare direttamente dalla variante urbanistica, bensì dovrà essere preceduta e sostenuta da un’indagine tecnico-urbanizzativa dedicata. Tale indagine dovrà accertare la coerenza e la rispondenza dell’operazione ai requisiti di legge, bilanciando le esigenze di interesse pubblico con i presupposti giuridici per l’acquisizione.

Le modalità attuative, in questo senso, potranno trovare riferimento nell’articolo 31 della legge provinciale 6 del 1993, che disciplina le regolarizzazioni tavolari di beni privati utilizzati a fini pubblici, oppure, qualora si ravvisi maggiore opportunità, potranno essere ricondotte a una procedura di acquisizione orientata a finalità patrimoniali più ampie. In ogni caso, il percorso individuato dovrà garantire certezza giuridica, trasparenza amministrativa e coerenza con l’interesse collettivo che gli stessi osservanti hanno inteso tutelare attraverso la loro richiesta.