

COMUNE DI LECCE

Deliberazione C.C. 30 giugno 2020, n. 65**Adozione variante urbanistica.****CITTÀ DI LECCE****VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE***N° 65 del 30/06/2020*

OGGETTO: SPECIFICAZIONE NORMATIVA IN ORDINE ALL'INTERVENTO DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI CUI ALL'ART. 43 TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI NELLA ZONA A1 DELLE N.T.A DI P.R.G. ADOZIONE DI VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 12 CO. 3 LETT. E) L.R. 20/2001 OB. STR. 00 – I.E.

L'anno 30/06/2020, addì trenta del mese di Giugno alle ore 09:00, ora di convocazione 9:00, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio comunale con collegamento in remoto in audio video conferenza (su CISCO) in esecuzione dell'art. 73 D.L. n.18 del 17/03/2020 del funzionamento del Consiglio, prot. n. 40297 del 6/04/2020, che disciplina il funzionamento del Consiglio in modalità a distanza, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica in modalità streaming per trattare gli argomenti indicati nell'apposito ordine del giorno.

Partecipa il Vice Segretario generale avv.to Maria Teresa Romoli che con collegamento remoto accerta alle ore 9:08 con appello nominale, la presenza del Presidente Mignone Carlo nella sala consiliare, presso Palazzo Carafa – Lecce, e in collegamento gli altri componenti come segue:

Alla trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti o assenti i consiglieri come appresso indicati:

	Nome	P	A		Nome	P	A
1	BAGLIVO ARTURO	X		18	MOLA ERNESTO	X	
2	BATTISTA LUCIANO	X		19	MOLENDINI GABRIELE	X	
3	BORGIA GIANLUCA	X		20	MURRI DELLO DIAGO COSIMO	X	
4	CITRARO SAVERIO		X	21	NUZZACI MARCO	X	
5	CONGEDO SAVERIO		X	22	OCCHINERI GIOVANNI		X
6	COSTANTINI DAL SANT ALESSANDRO	X		23	ORLANDO EMANUELA	X	
7	DELLA GIORGIA SERGIO	X		24	PALA GIORGIO	X	
8	DE MATTEIS ANTONIO	X		25	PASQUINO ANDREA	X	
9	FAGGIANO LIDIA	X		26	PATTI PIERPAOLO	X	
10	GIANNOTTA MARCO	X		27	POLI ADRIANA	X	
11	GIORDANO ANGUILLA ROBERTO	X		28	POVERO PAOLA	X	
12	GRECO GIANMARIA		X	29	ROTUNDO ANTONIO	X	
13	GUIDO ANDREA		X	30	SALVEMINI CARLO MARIA	X	
14	MARIANO MARIANO NATALIA	X		31	SCORRANO GIANPAOLO		X
15	MARTINI SEVERO	X		32	TRAMACERE ORONZINO	X	
16	MELE GIULIO	X		33	VALENTE LUIGI	X	
17	MIGNONE CARLO	X					

PRESENTI: 27 ASSENTI: 6

Sono, altresì, presenti, come appresso indicato, i Componenti della Giunta Comunale:

	Nome	P	A		Nome	P	A
1	SIGNORE SERGIO		X	6	MIGLIETTA RITA MARIA INES	X	

2	FORESIO PAOLO		X	7	MIGLIETTA SILVIA		X
3	CICIRILLO FABIA ANNA		X	8	DELLI NOCI ALESSANDRO		X
4	GNONI CHRISTIAN		X	9	VALLI ANGELA		X
5	DE MATTEIS MARCO		X				

Il Presidente passa alla trattazione del punto 7 all'ODG: **"SPECIFICAZIONE NORMATIVA IN ORDINE ALL'INTERVENTO DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI CUI ALL'ART. 43 ¿TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI NELLA ZONA A1 DELLE N.T.A DI P.R.G. ADOZIONE DI VARIANTE AI SENSI DELL ART. 12 CO. 3 LETT. E) L.R. 20/2001"**.

Relazione l'Assessore all'Urbanistica Arch. Rita Miglietta:

Si connette il Cons.re GRECO.

Seguono interventi dei consiglieri come da audiovideo registrazione in atti.

per cui:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE

Il Comune di Lecce è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 93 del 28-29.04.1983 ed approvato con deliberazioni di G.R. n. 3919 del 01.08.1989 e 6646 del 22.11.1989, pubblicato sul B.U.R. Puglia n. 23 del 01.02.1990;

Il vigente P.R.G. perimetra ed individua il Centro Storico nella zona A1 delle N.T.A., disciplinandolo nel capitolo IV delle stesse, artt. 40-45 delle medesime norme, e prevedendone il recupero ai sensi dell'art.27 della L. 457/1978, suddividendolo in 8 settori (A-B-C-D-E-F-G-H) soggetti alla redazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica;

L'art.40 definisce il quadro degli obiettivi generali a cui devono tendere gli interventi nel Centro Storico pensato come un patrimonio al "servizio dell'intera comunità cittadina" per il quale garantire il restauro conservativo degli edifici, la salvaguardia del tessuto insediativo, il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie e il contrasto al degrado, la preservazione delle destinazioni d'uso esistenti alla data di approvazione del Piano, "per quanto attiene alla residenza, al commercio al dettaglio e all'artigianato non nocivo", la delocalizzazione di quelle funzioni non compatibili e nocive, la possibilità di modificare le destinazioni d'uso per usi pubblici "ed attività sociali, associative e culturali, in subordine per attività commerciali ed artigianali per i piani terreni, compatibilmente con le tipologie degli edifici e per residenze ai piani superiori";

Più precisamente, l'art.42 esplicita e disciplina le destinazioni d'uso ammesse, riassumendole cartograficamente nella tavola E4 di P.R.G., specificando per le destinazioni ammesse, che:

- *negli edifici destinati alla residenza sono consentiti anche "studi professionali che occupino una superficie non maggiore del 25% di quella totale dell'edificio; servizi ed associazioni sociali, culturali, religiose e politiche, esercizi di commercio al dettaglio e piccole botteghe artigiane limitatamente ai piani terra, purchè compatibili con le tipologie degli edifici";*
- *negli edifici a determinazione direzionale e miste, oltre alla residenza sono consentiti "al piano terreno esercizi commerciali di dettaglio, ristoranti, bar e locali per attività ricreative, agenzie di credito e di assicurazioni; ai piani superiori uffici privati e studi professionali";*
- *"negli edifici destinati ad attrezzature private di interesse collettivo restano confermate le destinazioni miste ivi insediate prima dell'adozione del PRG".*

L'art.42 precisa poi che i Piani Particolareggiati possono modificare le superfici utili delle funzioni ammesse coerentemente alle Norme Tecniche e all'ultimo comma stabilisce che "Nelle more di

approvazione dei piani particolareggiati di ciascun settore restano confermate le destinazioni d'uso esistenti prima dell'adozione del P.R.G.”;

Per quanto sopra, il PRG ha dunque rilevato l'articolazione dei diversi usi esistenti nel Centro Storico alla sua adozione, ha evidenziato le funzioni incompatibili, e, tra quelle consentite, in via transitoria, ne ha fissato la salvaguardia in situ, nelle more della esecutività dei Piani Particolareggiati, affidando a questi ultimi il compito di calibrare, all'interno di ogni singolo settore, le funzioni ammesse.

L'art.41 “*Interventi Urbanistici Preventivi nel Centro Storico*” precisa che il solo settore D è regolato dal Piano Particolareggiato adottato dal Consiglio Comunale e di cui il Piano Regolatore e le presenti norme recepiscono per intero indicazioni e prescrizioni.

Il settore “D” è stato approvato con Deliberazione di C.C. n. 753 del 13.07.1982 e pertanto è l'unico strumento urbanistico vigente del centro storico che norma gli interventi edilizi nelle unità funzionali dei piani terra dove consente tra l'altro le seguenti destinazioni d'uso: ristoranti, bar, locali di divertimento, commercio al dettaglio, artigianali, teatri sale cinematografiche

L'art. 43 individua i tipi di intervento edilizio consentiti, indipendentemente dalle destinazioni d'uso da dettagliare nei Piani Particolareggiati, in assenza dei quali, in via transitoria sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

All'approvazione del P.R.G., non ha fatto seguito un processo consequenziale e ragionevolmente contestuale di attuazione dei Piani Particolareggiati dei diversi settori, e, nel tempo, la loro redazione ha rivelato difficoltà applicative per una molteplice complessità di fattori: quantità dei settori, costi relativi alle progettazioni, gestione degli articolati procedimenti approvativi, con il conseguente divario tra il tempo dell'esecutività delle scelte pianificatorie di dettaglio, e il tempo delle dinamiche di trasformazione proprie dei contesti urbani;

In tal senso, il carattere provvisorio e dunque limitato nel tempo, (transitorio), previsto dalle norme tecniche del P.R.G., in assenza di pianificazione attuativa, ha di fatto assunto un carattere durevole e permanente, dal momento che, ad oggi, solo il Settore “D” del Centro Storico era già dotato di studio particolareggiato all'atto dell'approvazione del P.R.G. (rif. Delibera di Consiglio Comunale n. 753 del 13/07/1982);

Per quanto sopra i Settori A-B-C-E-F-G-H risultano sprovvisti degli strumenti di dettaglio previsti dalla normativa urbanistica comunale, potendovi solo autorizzare interventi di risanamento conservativo nelle more della definizione di detti piani;

Con riferimento alla suddetta normativa le proposte progettuali presentate inerenti le conferme delle destinazioni d'uso richieste, dovevano essere supportate da documentazione comprovante l'esistenza della destinazione commerciale, artigianale o altre, con la presentazione della seguente documentazione probante: Certificato storico della Camera di Commercio, Contratti di affitto o eventuali Atti Amministrativi Sanitari/Comunali inerenti le attività svolte negli anni antecedenti il 1983. Tale procedura è stata di fatto applicata su tutti i progetti autorizzati con Permesso di Costruire;

Con il mutare progressivo del tessuto economico, sociale e normativo, il Centro Storico, a partire dal 1999, ha subito un continuo processo di recupero e rigenerazione, è pertanto entrata in crisi una chiara applicazione della norma transitoria relativa al mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti, nella distinzione netta tra il commercio al dettaglio e i pubblici esercizi, anche in occasione dell'emanazione del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114 “Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59” (c.d. legge Bersani);

In diversi contesti del Centro Storico si sono stratificati sia attività di commercio al dettaglio che pubblici esercizi che, nel tempo, hanno consolidato la loro presenza nel tessuto edilizio in modo tutt'altro che uniforme e piuttosto eterogeneo;

In particolare, nell'arco temporale compreso dal 16.02.1999 al luglio 2005, il Settore Urbanistica e il Settore Attività Economiche e Produttive, al fine di regolare l'iter amministrativo delle istanze presentate dai privati

cittadini per avviare nuove attività di somministrazione nel centro storico, stilarono due Protocolli di intesa: il Protocollo del 16.02.1999 n. 7060 e il Protocollo del 22.11.1999 n. 54571.

Tali Protocolli d'Intesa furono formulati alla luce della considerazione che gli immobili presenti nel centro storico erano stati costruiti in epoca di edilizia libera quando non era richiesta agibilità e specifica destinazione d'uso e, comunque, prima dell'entrata in vigore della legge n. 1159 del 1942, richiedendo la conformità degli impianti tecnologici presenti ed i requisiti igienico-sanitari per l'avvio dell'attività richiesta;

A seguito della pronuncia TAR Puglia Sede di Lecce Sent. 781/2005, il Comune di Lecce revocava i Protocolli d'Intesa in data 20.07.2005, prot. n.77612, ristabilendo la procedura prevista dall'art. 42 N.T.A. per il rilascio della certificazione di agibilità e di avvio delle attività di somministrazione;

I Protocolli di intesa a partire dal luglio 2005 non produssero più alcun effetto, venendo fatti salvi i provvedimenti amministrativi adottati sulla scorta del chiarimento fornito dall'Avvocatura Comunale con nota prot. 619 del 03.02.2012 che specificava, in ordine a coloro che vantavano titolo autorizzativo rilasciato sulla scorta dei protocolli predetti, l'acquisito titolo legittimante alla permanenza dell'attività richiesta fino a che la titolarità dell'esercizio permanga ovvero venga trasferita a terzi nelle modalità e disposizioni di cui all'art. 2558 del Codice Civile;

Recentemente l'interpretazione della norma ha generato nuove controversie. Infatti il legislatore ha per altro operato una costante semplificazione degli interventi edilizi e delle variazioni delle destinazioni d'uso a questi connessi, con l'intento di garantire, in ambito nazionale, un armonico livello primario di attuazione delle attività edilizie e di promuovere, nel rispetto della disciplina urbanistica di contesto, il recupero e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente per adeguarlo a sopraggiunte esigenze coerenti con i cambiamenti sociali, economici, culturali e ambientali, e ciò, salvaguardando comunque la tenuta di un adeguato equilibrio urbanistico, tant'è che le innovazioni normative, operate dal legislatore nazionale nel DPR 380/2001 con l'art. 17, comma 1, lettera n), legge n. 164 del 2014, hanno introdotto all'interno del DPR 380/2001 l'art. 23-ter "Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante" come recepite dalla Regione Puglia con L.R. n. 48/2017 che all'art. 4 dispone:

"art. 4 - Disposizioni in materia di mutamento della destinazione d'uso degli immobili

1. Costituiscono mutamenti della destinazione d'uso rilevanti le forme di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare comportanti il passaggio a una diversa categoria funzionale tra quelle di seguito indicate, ancorché non accompagnate dall'esecuzione di opere edilizie:

- a) residenziale;*
- b) turistico-ricettiva;*
- c) produttiva e direzionale;*
- d) commerciale;*
- e) rurale.*

2. La destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile, come risultante dal titolo abilitativo edilizio o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento oppure da altri atti probanti successivi all'accatastamento.

3. I mutamenti di destinazione d'uso rilevanti di cui al comma 1, con o senza opere, sono realizzati mediante permesso di costruire o mediante segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, a seconda della tipologia dell'intervento edilizio al quale è connesso il mutamento della destinazione d'uso. Gli interventi che prevedono una diversa destinazione d'uso tra quelle riconducibili alla medesima categoria funzionale sono realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività.

4. I mutamenti di destinazione d'uso, anche quelli non comportanti il passaggio a una diversa categoria funzionale, sono ammessi nel rispetto delle condizioni e degli usi previsti dagli strumenti urbanistici comunali.

5. *Gli strumenti urbanistici comunali stabiliscono limitazioni ai mutamenti della destinazione d'uso, qualora sussistano esigenze di tutela della salute, della sicurezza, dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio storico, artistico e culturale, del decoro urbano, nonché di salvaguardia e valorizzazione dei caratteri identitari e tradizionali del contesto sociale e architettonico.*

6. *Sono fatti salvi i vincoli relativi alle destinazioni d'uso derivanti da finanziamento pubblico o da varianti urbanistiche regolate da specifiche disposizioni normative e/o convenzionali.*

L'art. 4 della L.R. 48/2017 di specificazione applicativa dell'art. 23-ter del DPR 380/01 al co. 4 indica che "...4. I mutamenti di destinazione d'uso, anche quelli non comportanti il passaggio a una diversa categoria funzionale, sono ammessi nel rispetto delle condizioni e degli usi previsti dagli strumenti urbanistici comunali...";

L'art. 3 lett. c) DPR 380/01, a seguito dell'innovazione normativa stabilita dall'art. 65-bis della L. 96/2017, definisce "...c) *"interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio..."* consentendo quindi la variazione funzionale dell'immobile all'interno della medesima categoria d'uso di cui all'art. 23-ter DPR 380/01 e LR 48/2017;

Da ultimo, il Consiglio di Stato con ordinanza n. 5588/2019 ha ritenuto ammissibile il cambio di destinazione da esercizio di vicinato (rectius esercizi di commercio al dettaglio) ad esercizio di somministrazione di alimenti e bevande e ha ritenuto che "...la disciplina urbanistica del Comune di Lecce non si palesa univocamente ostativa al cambio di destinazione d'uso funzionale all'interno della medesima categoria "commerciale", preesistente all'entrata in vigore della ridetta pianificazione urbanistica..." e che il tessuto urbanistico della zona risulta già connotato dalla presenza promiscua di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e esercizi di vicinato tanto da non ritenere plausibile il verificarsi di un aumento di carico urbanistico significativo, fatti salvi i limiti normativi in materia igienico-sanitari;

In altro caso analogo il TAR Lecce con ordinanze n. 671/2019 e n. 250/2020 ha ritenuto ammissibile il cambio di destinazione tra diverse categorie funzionali all'interno della medesima categoria d'uso "commerciale";

CONSIDERATO CHE:

L'estensione del perimetro del Centro Storico e le difficoltà nella redazione degli auspicati Piani Particolareggiati da parte dell'A.C. per i Settori A-B-C--E-F-G-H hanno lasciato inattuato le previsioni programmatiche del vigente P.R.G.;

La normativa in vigore per il Centro Storico di Lecce è normata dagli Artt. 40-41-42-43-44-45 che relegano la loro attuazione alla stesura dei Piani Particolareggiati ed in attesa di questi ai soli interventi di manutenzione e risanamento conservativo con la sola conferma delle destinazioni d'uso esistenti prima della adozione del PRG (anno 1983).

Nelle more della definizione del nuovo Piano Urbanistico Generale, è necessario operare degli adeguamenti normativi al P.R.G., per superarne l'obsolescenza e per traghettare lo stato di fatto verso una più rapida coerenza alle norme nazionali e comunitarie vigenti, prendendo atto delle cinque destinazioni d'uso stabilite dall'art. 23-ter del DPR 380/2001;

Le innovazioni normative consentono di variare la categoria funzionale all'interno della stessa destinazioni d'uso, secondo il principio che un uso diverso da quello originario è consentito, è cioè compatibile con un contesto urbano, (funzionalmente omogeneo dal punto di vista urbanistico), se tale variazione non incide sul carico urbanistico incrementandolo;

All'interno del Centro Storico sono presenti circa 267 attività di cui 146 pubblici esercizi, 113 esercizi di vicinato e 4 con entrambe le caratteristiche;

Le attività somministrazione di alimenti e bevande sono disciplinate dalla Legge del 25 agosto 1991 n. 287. Nell'art.1 della predetta Legge viene definita la somministrazione di alimenti e bevande come: "la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una superficie aperta al pubblico, all'uopo attrezzati";

Per quanto innanzi, le attività somministrazione di alimenti e bevande con somministrazione assistita è ammessa nei locali a destinazione commerciale solo quando gli stessi abbiano i requisiti igienico-sanitari previsti dall'art. 7 dell'Ordinanza del 3 aprile 2002 e specificati dalla D.G.R. n. 891 del 9 maggio 2012 la quale indica che "...Negli esercizi di somministrazione in genere, compresi bar e similari, in cui si svolgono attività di manipolazione e/o trasformazione di alimenti, deve/devono essere presente/i servizio/i igienico/i destinato/i al pubblico distinto/i da quello/i destinato/i al personale addetto all'attività. Il numero dei servizi igienici da destinare al pubblico, fatto salvo quanto previsto dal punto 1., deve essere rapportato al numero massimo di posti a sedere, prevedendo almeno un servizio igienico sino ad un massimo di 50 posti a sedere, almeno 2 servizi igienici, distinti per sesso, superati i 50 posti a sedere e sino a 100 posti a sedere; per capacità ricettive superiori a 100 posti a sedere dovrà essere previsto un servizio igienico aggiuntivo per ulteriori 100 posti o frazione. In caso di documentata impossibilità tecnica, è consentito, solo per gli utenti, utilizzare anche bagni mobili purché idonei dal punto di vista igienico-sanitario..."

Sulla scorta di questa preesistenza si è inteso adeguarsi a quanto chiarito dal Consiglio di Stato e dal TAR e normato dall'art. 23 del DPR 380/2001 e l'art. 4 della L.R. 48/2017 relativamente ai soli immobili che sono in possesso di titoli abilitativi che ne attestano la destinazione commerciale generica prima dell'anno di adozione del PRG (1983) in quanto la destinazione d'uso edilizia propria del singolo edificio è definita dal titolo abilitativo in ottemperanza a quanto stabilito dalle norme urbanistiche vigenti.

Tale orientamento tra, l'altro si uniforma sia con l'art.41 delle NTA del PRG Vigente "Interventi Urbanistici Preventivi nel Centro Storico" che precisa che il solo settore D è regolato dal Piano Particolareggiato adottato dal Consiglio Comunale e di cui il Piano Regolatore e le presenti norme recepiscono per intero indicazioni e prescrizioni. Con particolare riferimento alla normativa che regola gli interventi edilizi nelle unità funzionali dei piani terra dove consente tra l'altro le seguenti destinazioni d'uso: ristoranti, bar, locali di divertimento, commercio al dettaglio, artigianali, teatri sale cinematografiche, alberghi e pensioni ecc. senza alcuna distinzione nella categoria commerciale .

E' opportuno rinnovare la norma di cui all'art. 43 "Tipi di intervento consentiti nella zona A1" delle N.T.A. di P.R.G. alla luce di quanto sopra evidenziato;

Il co. 3 lett. e) dell'art. 12 della L.R. 20/2001 norma che «... 3. La deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), o a verifica di compatibilità regionale e provinciale di cui alla presente legge quando la variazione deriva da:

...e) *modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 ...»;*

L'adeguamento proposto ha contenuto esclusivamente normativo e disciplina gli interventi edilizi consentiti all'interno delle destinazioni d'uso ammesse nel centro storico, senza alterare l'impianto e l'equilibrio urbanistico del P.R.G., nè i suoi obiettivi generali e di dettaglio, consentendo all'Amministrazione, in ossequio ai principi di ragionevolezza e di buon andamento, di non precludere in maniera generalizzata e preconcepita le attività commerciali di vario genere ad oggi esistenti, perché urbanisticamente coerenti all'interno della IV categoria funzionale evidenziata dall'art. 23-ter del DPR 380/2001 per come recepito dall'art. 4 della L.R. 48/2017.

Tali attività rivestono un ruolo centrale nel processo di recupero e valorizzazione del Centro Storico e nella

sua vitalità, esprimono interessi meritevoli di tutela (si pensi, p.e., a destinazioni collegate a servizi pubblici), tenendo per converso ben presenti, i diversi e concorrenti interessi che vengono coinvolti da decisioni relative all'utilizzo degli edifici ricadenti all'interno della zona antica, tra cui, in primis, quelli vantati dai residenti in vista di una tranquilla e serena vivibilità della zona;

L'adeguamento proposto ha limitata influenza in relazione al carico insediativo e rientra quindi nei casi di cui al co. 4 della L.R. n. 48/2017 - "I mutamenti di destinazione d'uso, anche quelli non comportanti il passaggio a una diversa categoria funzionale, sono ammessi nel rispetto delle condizioni e degli usi previsti dagli strumenti urbanistici comunali".

La Corte di Cassazione ha affermato che gli interventi edilizi che comportano un mutamento d'uso tra diverse categorie funzionali non possono essere classificati nella categoria del restauro e risanamento conservativo, ma rientrano nella definizione di ristrutturazione edilizia, ai sensi della lett. c), dell'art. 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001 (anche nella versione risultante dalle modifiche apportate con l'art. 65-bis del D.L. 50/2017), è possibile ricondurre alla categoria legale del restauro o risanamento conservativo soltanto modifiche della destinazione d'uso che siano compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio e con le finalità di recupero proprie del particolare intervento se:

☐ compatibile con l'intervento di minor impatto è, dunque, quel "mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale", peraltro sempre consentito a norma dell'art. 23-ter, comma 3, del D.P.R. 380/2001;

☐ non prevede il cambio di categoria funzionale urbanistica del manufatto da una ad un'altra delle categorie eterogenee tra quelle previste nell'art. 23-ter, comma 1, D.P.R. 380/2001, modifica la sua "tipologia" e questo risultato, di indiscutibile impatto urbanistico, non è compatibile con la definizione di "conservazione dell'organismo edilizio", che è propria degli interventi di restauro e risanamento conservativo, e determina invece quella "trasformazione dell'organismo edilizio" che lo rende "in tutto o in parte diverso dal precedente" e che connota invece gli interventi di ristrutturazione edilizia

Per altro da tempo è in atto un processo di armonizzazione della presenza di pubblici esercizi in città che, superata la fase della loro concentrazione nella città storica, si stanno oggi dislocando al suo esterno, all'interno delle zone B centrali o, più in generale, in ambiti più marginali rispetto al centro urbano;

La variante in argomento, limitandosi a correttamente definire le attività ammesse all'interno della categoria "commerciale", non è orientata alla liberalizzazione indiscriminata degli usi degli immobili ricadenti nell'ambito del centro storico;

Per come più volte ribadito dalla normativa e dalla lettura giurisprudenziale (in particolare nell'ambito del diritto amministrativo) è stato specificato che la destinazione d'uso edilizia si può riferire anche ad una singola unità immobiliare da distinguersi dalla destinazione d'uso urbanistica che è invece definita dalla zonizzazione omogenea dettata sia dal DM 1444/68 che dal PRG;

La destinazione d'uso urbanistica è frutto della pianificazione propria di una zona omogenea; e la destinazione d'uso edilizia propria del singolo edificio è definita dal titolo abilitativo in ottemperanza a quanto stabilito dalle norme urbanistiche.

La destinazione d'uso come categoria giuridica, è il presupposto legale dell'uso concreto e secondo legge degli immobili.

L'art. 1 co. 2 L.R. 24/2015 "Codice del commercio", distingue varie attività commerciali (dettaglio, ingrosso, vicinato, pubblico esercizio, ecc...) in funzione della differenziazione dell'utenza a cui è rivolta e non alla destinazione del locale che urbanisticamente deve essere "commerciale".

In linea a quanto innanzi, già il vigente P.P. del Settore Centro Storico "D" non stabilisce ulteriori differenziazioni all'interno della destinazione d'uso edilizia "commerciale".

La proposta variante normativa consente di ristabilire un'unica linea di indirizzo per chiarire la forte ambiguità creatasi negli anni e consentire un maggiore monitoraggio delle attività commerciali insediate nel centro storico, stante il fatto che, una volta accertata la rispondenza alle norme igienico sanitarie in funzione della diversa funzione svolta, si avvierà un contestuale monitoraggio e riconversione dei locali non adeguati alle stesse;

D'altra parte l'adeguamento al DPR 380/2001 e alla L.R. 48/2017 può costituire anche un impulso a incentivare l'ammodernamento dei locali compatibilmente alle tutele storico culturali degli stessi e quindi l'attività edilizia finalizzata alla riqualificazione e rivitalizzazione del Centro Storico;

Costituiscono obiettivi di mandato dell'Amministrazione Comunale, una rilevazione e pianificazione integrata delle attività commerciali in favore di una maggiore diversificazione, verso un'offerta articolata che salvaguardi: il dinamismo economico unitamente alle esigenze dei residenti del centro storico, di tutta la comunità cittadina e del turismo, i valori culturali della città storica e la sua vivibilità; salvaguardia che può essere garantita da uno sguardo allargato anche ai contesti urbani adiacenti la zona A1 e con il coordinamento tra più strumenti quali il Documento Strategico del Commercio, l'applicazione dell'art. 52 Dlgs 42/2004 e il nuovo Piano Urbanistico Generale.

Tanto premesso e considerato,

si sottopone al Consiglio Comunale la presente proposta di deliberazione, al fine dell'assunzione delle determinazioni di competenza in merito all'integrazione dell'art. 43 delle N.T.A. di P.R.G. con le modifiche introdotte dalla L.R. n. 48/2017 di recepimento del D.P.R. 380/2001 ai sensi dell'art. 12 co. 3 L.R. 20/2001

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica e fattala propria;

Visto il parere della Commissione Urbanistica Consiliare espresso in data 11/06/2020;

Visto il PRG vigente;

Visto il PPTR;

Viste le Leggi regionali n. 56/80, n. 20/2001, n. 24/2015 e n. 48/2017;

Visto l'art.12, comma 3 della L. R. n. 20/2001 "Norme generali di governo e uso del territorio";

Visto il D.M. 1444/68;

Visto il D. Lgs. n. 267/2000;

Visto il D. Lgs. 152/2008;

Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente di Settore ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Dato atto che non si richiede parere contabile, in quanto il presente provvedimento non comporta impegno finanziario a carico del Comune di Lecce e non vi sono riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria e patrimoniale dell'ente.

Si da atto che al momento della votazione risultano presenti in audio video conferenza seguenti Consiglieri:

PRESENTI N. 29: BAGLIVO – BATTISTA – BORGIA - CONGEDO – COSTANTINI DAL SANT – DELLA GIORGIA – DE MATTEIS - FAGGIANO – GIANNOTTA – GIORDANO ANGUILLA – GRECO – MARIANO MARIANO – MARTINI – MELE – MIGNONE – MOLA – MOLENDINI – MURRI DELLO DIAGO – NUZZACI – ORLANDO – PALA - PASQUINO - PATTI – POLI BORTONE - POVERO - ROTUNDO – SALVEMINI – TRAMACERE – VALENTE.

ASSENTI N. 4: CITRARO – GUIDO – OCCHINERI – SCORRANO .

FAVOREVOLI N. 29: BAGLIVO – BATTISTA – BORGIA - CONGEDO – COSTANTINI DAL SANT – DELLA GIORGIA – DE MATTEIS - FAGGIANO – GIANNOTTA – GIORDANO ANGUILLA – GRECO – MARIANO MARIANO –MARTINI – MELE – MIGNONE – MOLA – MOLENDINI – MURRI DELLO DIAGO – NUZZACI – ORLANDO – PALA - PASQUINO - PATTI – POLI BORTONE - POVERO - ROTUNDO – SALVEMINI – TRAMACERE – VALENTE.

Con voti unanimi n.29, espressi nei modi legge il cui dettaglio è sopra riportato.

DELIBERA

Per le motivazioni ed i considerata espressi in narrativa e che qui si intendono integralmente riportati,

1.DI INTEGRARE l'art. 43 "Tipi di intervento consentiti nella zona A1" delle NTA di PRG inserendo all'interno degli interventi ammessi di restauro e risanamento conservativo dopo il capoverso g) (pag 60) il seguente testo:

«l) nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati di ciascun settore, sono consentiti i mutamenti d'uso che non comportino il passaggio ad una diversa categoria funzionale per come individuate al co. 1 dell'art. 4 della legge regionale n 48/2017. In particolare, all'interno della destinazione urbanistica "commerciale", per tutti i locali commerciali che siano in possesso di titoli abilitativi (Permessi, Concessioni, Autorizzazioni, Licenze, SCIA Agibilità) che attestino con assoluta certezza l'originaria destinazione "commerciale" (Certificato storico della Camera di Commercio, Contratti di affitto o eventuali Atti Amministrativi Sanitari/Comunali inerenti le attività svolte....) prima della data di adozione del PRG (1983), potranno svolgersi anche attività di somministrazione assistita purché siano garantiti i requisiti igienico-sanitari stabiliti dalla normativa vigente per il settore ed in particolare quanto stabilito dall'art. 7 dell'Ordinanza del 3 aprile 2002 e specificati dalla D.G.R. n. 891 del 9 maggio 2012.»

2.DI STABILIRE che le modifiche normative di cui ai punti 1) che precede sono congruenti con quanto stabilisce l'art. 12 co. 3 lett. e) L.R. 20/2001, per cui il presente deliberato non è soggetto ad approvazione regionale di cui alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), o a verifica di compatibilità regionale e provinciale di cui alla presente legge quando la variazione deriva da modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457;

3.DI DARE ATTO CHE:

L'oggetto della presente deliberazione rientra nella competenza del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000

Quanto disposto al punto 1) costituisce adozione di variante alle N.T.A. di PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale n.56/1980 e per questo si procederà:

- entro 15 giorni, a depositare presso la segreteria del comune per 30 giorni successivi durante i quali chiunque potrà prenderne visione e proporre nei successivi 30 giorni osservazioni a tutela del pubblico interesse e/o coerenti agli obiettivi ed ai criteri di impostazione del P.R.G.
- a dare notizia dell'avvenuto deposito mediante avviso pubblicato all'albo del comunale, l'affissione di manifesti, nonché attraverso la pubblicazione dell'avviso sul portale istituzionale internet del comune;
- ad approvare definitivamente da parte del consiglio comunale, entro 60 giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle osservazioni, l'adottata variante apportando le eventuali modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni pertinenti, procedendo, in ultimo, alla pubblicazione della stessa sul Bollettino Ufficiale della Regione e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.;

4.DI DEMANDARE al Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio l'espletamento di tutti i

conseguenziali adempimenti finalizzati a dare attuazione alle determinazioni assunte con il presente provvedimento;

5. DI DARE ATTO che il presente provvedimento non comporta impegno finanziario a carico del Comune di Lecce e non vi sono riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria e patrimoniale dell'ente.

In seguito, vista la richiesta di dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile, con separata votazione, per appello nominale dei Consiglieri presenti:

PRESENTI N. 29: BAGLIVO – BATTISTA – BORGIA - CONGEDO – COSTANTINI DAL SANT – DELLA GIORGIA – DE MATTEIS - FAGGIANO – GIANNOTTA – GIORDANO ANGUILLA – GRECO – MARIANO MARIANO – MARTINI – MELE – MIGNONE – MOLA – MOLENDINI – MURRI DELLO DIAGO – NUZZACI – ORLANDO – PALA - PASQUINO - PATTI – POLI BORTONE - POVERO - ROTUNDO – SALVEMINI – TRAMACERE – VALENTE.

ASSENTI N. 4: CITRARO – GUIDO – OCCHINERI – SCORRANO .

FAVOREVOLI N. 29: BAGLIVO – BATTISTA – BORGIA - CONGEDO – COSTANTINI DAL SANT – DELLA GIORGIA – DE MATTEIS - FAGGIANO – GIANNOTTA – GIORDANO ANGUILLA – GRECO – MARIANO MARIANO – MARTINI – MELE – MIGNONE – MOLA – MOLENDINI – MURRI DELLO DIAGO – NUZZACI – ORLANDO – PALA - PASQUINO - PATTI – POLI BORTONE - POVERO - ROTUNDO – SALVEMINI – TRAMACERE – VALENTE.

DELIBERA

Di dichiarare la presente, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del del D.Lgs. n. 267/00, immediatamente eseguibile.

Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge

Il Vice Segretario Generale
avv.to Maria Teresa Romoli