



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 66 del 02/05/2005

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 marzo 2005, n. 571

Trani (Ba) - Variante al P.R.G. per tipizzazione area Eredi Minutilli (già Di Pilato Giovanni).
Approvazione definitiva.

L'Assessore all'Urbanistica, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ed Assetto del Territorio, confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico Regionale, riferisce quanto segue:

""Con delibera C.C. n.129 del 20/03/90 il Comune di Trani disponeva, testualmente, di "tipizzare a zona intensiva l'area triangolare sita a Trani in Viale dei Platani a confine con le FF.SS. di proprietà Di Pilato Giovanni" (attualmente proprietà Minutilli - Petriagnani).

Le premesse e le motivazioni del provvedimento comunale, precisate nella relazione del Sindaco nella delibera, sono di seguito testualmente riportate:

"Con osservazione 47 la Sig.ra Minutilli Nicoletta ed altri all'epoca proprietari dei terreni in via Istria, lamentarono tra l'altro la destinazione a verde attrezzato Scuola Elementare dei suoli in questione.

Il Consiglio Comunale controdedusse all'osservazione con delibera n. 29 del 1969 in un primo momento respingendola e successivamente accogliendola, argomentando che in considerazione della totale superficie prevista l'insediamento di una scuola elementare nel quartiere Marechiaro ed in rapporto ai minimi inderogabili di legge in sede esecutiva si può stralciare la zona triangolare in confine alle ferrovie dello Stato.

Il Ministero dei Lavori Pubblici con proprio decreto n. 3990 del 1971 in merito all'osservazione 47 stabilì che la stessa era da rinviare allo studio dei piani particolareggiati in conformità alle controdeduzioni comunali.

Si fa presente infine che con l'approvazione della variante al piano regolatore generale per la realizzazione della SS 16 Adriatica la previsione di insediamento della scuola elementare fu sostituita con la destinazione a verde parco; avverso tale destinazione fu prodotta osservazione n.20 del Sig. Minutilli Francesco, divenuto coerede dei suoli di che trattasi, riproponente l'istanza di tipizzazione delle aree in conformità del precedente ricorso avverso il piano regolatore generale; su tale osservazione il Consiglio Comunale controdedusse con provvedimento n.11 del 1976 accogliendo l'osservazione e rinviandola a studi di piano particolareggiato.

Il Presidente della Giunta Regionale con proprio decreto 730 del 1978, approvò la variante al piano regolatore generale innanzi citata, considerato che l'Ufficio Urbanistico della Regione Puglia ed il Comitato Tecnico Amministrativo hanno concordato, in linea generale, con le determinazioni del Comune di Trani in merito alle osservazioni presentate alla variante al piano regolatore generale.

In data 15/04/80 gli eredi Minutilli divenuti proprietari dei suoli di che trattasi presentarono un piano di lottizzazione, tendente a sopperire alla mancanza di piano particolareggiato di iniziativa pubblica, con previsione di tipologia intensiva, similare alle zone edificabili circostanti.

Come già detto lo strumento urbanistico di iniziativa privata non può essere approvato per il contrasto

con l'art.14 della legge regionale n.6/79 ma si potrebbe procedere alla tipizzazione delle aree considerato che nulla viene detto in proposito con l'accoglimento delle osservazioni presentate."

Detta delibera CC n.129/90 veniva fatta oggetto di decisione negativa di controllo n.24854 del 10/05/90 della SE.PRO.CO. di Bari, come di seguito motivata:

"...Premesso che non è dato conoscere con certezza quale sia il vigente strumento urbanistico, si rileva l'assoluta mancanza di qualsiasi parere, obbligatorio, sia del dirigente l'U.T.C., che della Commissione Edilizia Urbanistica, in ordine a quanto deliberato;

Ritenuto di annullare il provvedimento in esame per illegittimità derivante dalla violazione di legge ed eccesso di potere, in considerazione di quanto appresso specificato:

1) non trattasi di attuazione di alcuno strumento urbanistico, così come indicato dall'art.18 della L.R. n.56/80;

2) è violato l'art. 30 - 2° comma- della predetta L.R. n. 56/80, in quanto si è in presenza di mutamento di destinazione di zona;

Rilevato, altresì, che anche laddove si ponesse in essere uno strumento esecutivo di P.R.G., l'Ente deve rigorosamente attenersi alle vigenti disposizioni di legge e, in particolare, a quanto prescritto dagli artt. 19-20-21 e segg. della ripetuta L.R. n. 56/80;

Osservato, infine, che l'Ente medesimo, non avendo a tutt'oggi ottemperato all'obbligo dell'adozione ed approvazione di nuovo strumento urbanistico conforme alle prescrizioni di cui alla L.R. n.56/80, non può neppure porre in essere alcun provvedimento attuativo di P.R.G., se non nei casi previsti dall'art.55 - stessa L.R. n.56/80;...".

A seguito di ricorso degli interessati, il TAR di Bari, Seconda Sezione, con sentenza n.2025/99 depositata il 16/12/99, annullava la decisione negativa di controllo impugnata, fatti salvi i provvedimenti ulteriori dell'amministrazione comunale; in estrema sintesi, i motivi di diritto riconosciuti dal TAR possono così puntualizzarsi:

1. avvenuta caducazione del vincolo "di attesa" (rinvio al piano particolareggiato), ai sensi dell'art.2 della L.1187/68;

2. legittimità della variante "integrativa" del PRG, riguardante puntuale e specifica localizzazione non incidente sul dimensionamento complessivo ed in quanto rispettati i limiti di cui al DM 1444/68 (condizione nella specie inverata, puntualizza il TAR, secondo i chiarimenti forniti dall'UTC di Trani con nota prot.24456 del 23/07/98, depositata in esecuzione dell'incombente istruttorio);

3. non assoggettamento della stessa variante al divieto di cui all'art.55 della L.R. 56/80;

4. necessità, d'altro canto, dell'espletamento di tutte le successive fasi procedurali e dell'approvazione regionale, ai sensi dell'art.16 della L.R. 56/80.

Con nota prot.10979 del 03/05/2000, pertanto, il Comune di Trani rimetteva al S.U.R. la delibera CC n.129/90, in uno alla citata sentenza TAR n.2025/99, a stralci del previgente PRG approvato con D.M. n.3990 del 10/08/71 e del nuovo PRG adottato con delib.. Comm. ad acta n.73 del 26/10/99 ed all'atto di diffida e costituzione in mora datato 17/03/2000, presentato al Comune dai Sigg. Minutilli - Petriagnani, subentrati nella proprietà dei suoli in questione.

Con nota prot.25378 del 26/07/2001 il Comune trasmetteva documentazione attestante le pubblicazioni degli atti ai sensi dell'art.16 della L.R.56/80, senza osservazioni e/o opposizioni.

Direttamente al S.U.R. pervenivano inoltre l'atto di diffida datato 17/10/2000 ed una ulteriore nota datata 14/11/01 di intervento nel procedimento, a firma dell'Avv. G. Serlenga in nome e per conto dei Sigg. Minutilli - Petriagnani, contenente le seguenti specificazioni:

"...nell'ottica di facilitare l'esame della pratica in oggetto e sollecitandone cortesemente la definizione, rammento che l'area di cui si discute è riportata in catasto al fg.25/B, particelle nn.109 e 110 (ex 161 e 162), che la stessa ricade in pieno tessuto edificato ed urbanizzato e presenta un'estensione di poco superiore a mq.3700. Faccio inoltre presente che la sentenza in oggetto è ormai passata in giudicato e che gli interessati hanno presentato osservazioni al PRG in itinere, Infine, allego stralcio catastale e del piano regolatore vigente."

Il provvedimento comunale in argomento veniva sottoposto alla istruttoria di rito da parte del competente Ufficio del Settore Urbanistico Regionale, giusta relazione n.18 del 07/11/2002, dalla quale risultava quanto segue.

Per i suoli in questione, come innanzi individuati ed oggetto di pronunciamento del T.A.R. (sentenza n.2025/99), con il provvedimento in esame si propone la tipizzazione a "zona intensiva", come da zone viciniori, con indice di fabbricabilità pari a mc/mq 7,00.

Tale tipizzazione proposta appare interessare complessivamente sia l'area già destinata a standards urbanistici, sia la viabilità del PRG.

Stante quanto innanzi, sotto l'aspetto giuridico-amministrativo e di ammissibilità del provvedimento proposto, il S.U.R. ha ritenuto che va preso atto di quanto specificatamente stabilito nella fattispecie dal TAR Bari con la sentenza n.2025/99, in precedenza sinteticamente riportato.

Va preso atto altresì delle considerazioni operate dallo stesso T.A.R., circa la sua natura "integrativa" del PRG e la sua puntuale e specifica localizzazione, non incidente sul dimensionamento complessivo, e circa il rispetto dei limiti di cui al D.M. n.1444/68.

Per quanto attiene in particolare alla verifica degli standards per il quartiere Marechiaro, inoltre, il S.U.R. ha ritenuto che possa farsi riferimento alla relazione redatta dall'U.T.C. in data 27/05/91, aggiornata con nota U.T.C. in data 20/06/98 (verifica operata per la vicenda "DI.LA. s.r.l.": delib. C.C. n.55 dell'11/01/90 e correlata decisione SE.PRO.CO. n.15401/7133 del 21/03/90, già rimessa dal Comune di Trani al S.U.R. per altre vicende di ritipizzazioni), da cui risulta, tenuto conto delle cosiddette "tipizzazioni" (ivi compresi i suoli "Eredi Minutilli" di cui trattasi, indicati per mq.3.050 complessivi), un'eccedenza di mq.2.631 di aree per standards.

Per quanto sopra, con la propria citata relazione istruttoria n.18/2002 il S.U.R. esprimeva parere favorevole in ordine alla tipizzazione a "zona intensiva" dei suoli di cui trattasi (particelle nn.109 e 110, ex 161 e 162, del foglio 25/B, già di proprietà Di Pilato Giovanni ed attualmente Minutilli - Petrignani), determinata dal Comune di Trani con delib. C.C. n.129/90, con l'introduzione negli atti delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

A. Stante le previsioni di viabilità della strumentazione urbanistica generale attualmente vigente (PRG approvato con D.M. n.3990/1971 e Variante per la realizzazione della SS.16 approvata con delibere di G.R. n.8406/1976 e n.1037/1978), si riconfermano dette previsioni e di conseguenza la tipizzazione a "zona intensiva" viene limitata alle aree residue.

B. In considerazione che trattasi di Comune con popolazione compresa tra 200.000 e 50.000 abitanti all'ultimo Censimento ISTAT 1991, si prescrive la riduzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria a mc/mq 6,00, in riferimento alle disposizioni dell'art.7/punto 2 del DM n.1444/68.

C. Gli standards di pertinenza del futuro intervento edilizio dovranno essere assicurati in conformità, nei termini e con le modalità previste dal vigente PRG (art.18 del Regolamento Edilizio).

D. A norma dell'art.49 del DPR 11/07/80 n.753, si prescrive il limite di inedificabilità di trenta metri dalla

zona di occupazione della più vicina rotaia.

Gli atti in questione venivano successivamente rimessi al C.U.R. per il parere di competenza, che in merito, con atto n.36/2002 assunto nell'adunanza del 05/12/2002, esprimeva parere favorevole ai sensi dell'art.16 della L.r. 56/1980, facendo propria la citata relazione istruttoria del SUR n.18 del 07/11/2002.

Con delibera n.176 del 11/03/2003 la Giunta Regionale, sulla scorta della relazione istruttoria del S.U.R. n. 18 del 07/11/2002 e del parere del C.U.R. n. 36/2002 in data 05/12/2002, ha approvato la predetta Variante al P.R.G., nei termini e con le prescrizioni di cui alla relazione S.U.R. n.18 e parere C.U.R. n.36 del 2002 innanzi richiamati.

Quanto innanzi, stante le prescrizioni introdotte d'Ufficio negli atti, da sottoporre all'iter delle controdeduzioni comunali ai sensi dell'art.16 -undicesimo comma- della L.r. n.56/1980.

La delibera di G.R. n.176/2003 è stata inviata al Comune di Trani con nota S.U.R. prot.2341 del 26/03/2003.

Ciò stante, con nota prot.24670 del 23/06/2004 il Comune di Trani ha rimesso la deliberazione n.2 del 04/03/04 assunta dal Commissario ad acta, nominato per l'esecuzione della sentenza n.3482/2003 e dell'ordinanza n.911/2003 del T.A.R. Bari/Sezione II, a seguito dell'inadempienza dell'Amm.ne Com.le circa l'obbligo di provvedere sulle prescrizioni regionali.

In particolare, con detto provvedimento commissariale è stato determinato l'accoglimento in toto delle limitazioni e prescrizioni regionali di cui alla delibera G.R. n.176/2003, innanzi riportate, con approvazione inoltre dello schema di proposta di deliberazione e delle n.3 planimetrie predisposte dall'U.T.C.

Risulta successivamente pervenuto un atto di intervento nel procedimento a firma del legale rappresentante della "Eredi Minutilli s.a.s.", datato 25/05/04, con allegata relazione tecnica.

Con il predetto atto, facendo riferimento e seguito a precedenti sollecitazioni inviate al Commissario ad acta (note del 19/02/04 e del 24/02/04) ed alle relative deduzioni dello stesso Commissario (delibera n.2/2004), si richiedono, nella presente sede di approvazione definitiva del provvedimento, puntuali specificazioni in ordine alle prescrizioni regionali imposte con la delibera di G.R. n.176/2003 ed accolte dal Commissario ad acta con la citata delibera n.2/2004, ed in particolare:

- In ordine alla prescrizione di cui al punto "D", viene evidenziata l'opportunità di richiamare, unitamente all'art.49 del D.P.R. n.753/80 (che prescrive in generale le distanze dalle ferrovie da rispettarsi nell'edificazione), anche il successivo art.60, che contempla la possibilità di deroga con provvedimento dell'Amministrazione delle Ferrovie; quanto innanzi, rimarcando che trattasi di prescrizioni meramente edilizie vincolanti nella successiva sede di progettazione.

Si chiede, in conclusione, "che il riferimento all'art. 49 del D.P.R. n. 753/80 venga eliminato ovvero affiancato dal richiamo al successivo art. 60";

mq. 3050, e nel contempo le due aree "57", per complessivi mq. $1600+400=$ mq.2000, corrispondono al parcheggio di mq.2000 individuato appunto con il n.57 nella tabella del quartiere Marechiaro riportata alle pagg.201-201 della Relazione del P.R.G./1971 (ubicato, secondo la prospettazione degli interessati, lungo la ferrovia).

Da quanto innanzi viene fatto discendere che la prescrizione "A" non intaccerebbe la tipizzazione e l'edificabilità dei suoli in questione, nella loro intera consistenza di mq.3050 (particelle 109 e 110, già -rispettivamente- 162 e 161).

Si chiede, in conclusione, "che più correttamente l'estensione delle 'aree residue' oggetto della

tipizzazione in corso, al netto delle previsioni di viabilità di cui allo strumento urbanistico generale, venga individuata in mq.3.050, in conformità alle indicazioni rivenienti dalla più volte citata relazione dell'U.T.C. del 1991 e dalle tabelle esplicative del piano stesso".

In ordine a dette richieste di specificazioni, va inoltre riferito che il Commissario ad acta, a fronte di analoghe richieste presentate dagli interessati con atti del 19/02/04 e del 24/02/04 (ancorché non ugualmente dettagliate e circostanziate), nella propria delibera n.2/2004 si è pronunciato nei termini seguenti:

- Circa la richiesta di cui alla nota del 19/02/2004 (con la quale l'avvocato di parte ha ritenuto di rappresentare l'opportunità del richiamo, unitamente all'art.49 del D.P.R. n.753/80, prescrittivo delle distanze delle costruzioni dalla ferrovia, anche del successivo art.60, che contempla la possibilità di deroga alle distanze stesse, fermo restando che si tratta di prescrizioni legislative operative anche a prescindere dalla loro espressa menzione), il Commissario ad acta ha ritenuto di far presente che l'eventuale successivo ricorso alle disposizioni -se ed in quanto applicabili- dell'art.60 del D.P.R. 11/07/80 n.753 in ordine alle distanze legali dalla ferrovia, ancorchè non escluso pregiudizialmente, non afferisce all'oggetto del presente procedimento di variante di destinazione urbanistica ex art.16 della L.r. n.56/1980.

- Circa l'ulteriore nota del 24/02/2004 (con la quale l'avvocato di parte ha rimesso certificato di destinazione urbanistica dell'11/11/88, stralcio catastale e relazione U.T.C. del 27/11/91 -questione "DI.LA. s.r.l."-, con la finalità di supportare l'asserita estensione della operata ritipizzazione all'intera superficie di mq.3.050 delle particelle 109 e 110 -ex 161 e 162-, già al netto di mq.520 espropriati dall'Amm.ne Com.le negli anni '70 per l'allargamento di Viale dei Platani, ora Viale Falcone), il Commissario ad acta ha ritenuto di richiamare le previsioni del P.R.G. approvato con D.M. n.3990/1971 e delle successive varianti per la realizzazione del nuovo tracciato della SS.16 e delle relative opere stradali di completamento, approvate con delibere di G.R. n.8406/1976 e n.1037/1978 e con D.R. n.730/1978 ed oggetto di ulteriori provvedimenti regionali espressi ex artt.81-82-83 del D.P.R. n.616/1977, nell'ambito dei quali risulta segnato il tratto di viabilità lungo la ferrovia, sulla particella 109 (già particella 162).

Dette previsioni di viabilità, ha sostenuto il Commissario ad acta, sono state richiamate e riconfermate dalla delibera di G.R. n.176/2003 giusta specifica prescrizione (punto A), con espressa limitazione della tipizzazione a "zona intensiva" alle aree residue delle particelle 109 e 110.

Il Commissario ad acta ha ritenuto inconferenti, riguardo al predetto aspetto, i citati certificato di destinazione urbanistica dell'11/11/88 e relazione U.T.C. del 27/11/91 (questione "DI.LA. s.r.l.").

In relazione a quanto innanzi, si ritiene di dover precisare quanto segue:

- In ordine al D.P.R. n.753/1980: si concorda con quanto rappresentato dal Commissario ad acta, in ordine alla inedificabilità delle zone soggette alle disposizioni ex D.P.R. n.753/1980 (art.49), fatta salva la potestà dell'Ente Concessionario della linea ferroviaria di avvalersi della facoltà di deroga, ove ne ricorrano le condizioni ex art.60 del medesimo D.P.R. n.753/1980.

- In ordine alla destinazione urbanistica di P.R.G. vigente delle aree latitanti la linea ferroviaria: quanto prospettato nell'atto d'intervento costituisce elemento innovativo che non trova riscontro nella cartografia allegata al P.R.G. vigente, ove le aree, per le quali vi è contestazione in ordine alla previgente destinazione urbanistica, sono indicate chiaramente quale viabilità di previsione di P.R.G., al pari delle aree già cedute dagli oppositori per allargamento della viabilità esistente (ex Via S. Martino sullo stralcio catastale).

Sulla scorta di quanto innanzi, si propone alla Giunta di approvare in via definitiva, ai sensi dell'art.16 della L.r. 56/1980, in conformità delle risultanze della relazione istruttoria del S.U.R. n.18 del 07/11/2002 e del parere C.U.R. n.36/2002 del 15/12/2002, nonché della delibera di G.R. n.176 del 11/03/2003, la variante al P.R.G. per la tipizzazione a "Zona intensiva" dei suoli di cui trattasi (particelle nn.109 e 110, ex 161 e 162, del foglio 25/B, già di proprietà Di Pilato Giovanni ed attualmente Eredi Minutilli), adottata dal Comune di Trani con la delibera di C.C. n.129 del 20/03/1990 ed oggetto della delibera del Commissario ad acta n.2 del 04/03/2004 (di accoglimento delle prescrizioni regionali), nei medesimi termini e prescrizioni di cui alla relazione S.U.R. n.18/2002 ed al parere C.U.R. n.36/2002 in precedenza richiamati."

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSÌ COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° DELLA L.R. 7/97 punto d).

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N.28/2001:

"NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NÉ A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NÉ A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE".

L'Assessore all'Urbanistica, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile dell'Unità Operativa, dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,
DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Urbanistica, nelle premesse riportata;

- DI APPROVARE DEFINITIVAMENTE, di conseguenza, ai sensi dell'art.16 -undicesimo comma- della L.r. n.56/1980 e per le motivazioni e con le precisazioni di cui alla relazione nelle premesse, in conformità delle risultanze della relazione istruttoria del S.U.R. n.18 del 07/11/2002 e del parere C.U.R. n.36/2002 del 15/12/2002, nonché della delibera di G.R. n.176 del 11/03/2003, la Variante al P.R.G. per la tipizzazione a "Zona intensiva" dei suoli di cui trattasi (particelle nn.109 e 110, ex 161 e 162, del foglio 25/B, già di proprietà Di Pilato Giovanni ed attualmente Eredi Minutilli), adottata dal Comune di Trani con la delibera di C.C. n.129 del 20/03/1990 ed oggetto della delibera del Commissario ad acta n.2 del 04/03/2004 (di accoglimento delle prescrizioni regionali), nei medesimi termini e prescrizioni di cui alla relazione S.U.R. n.18/2002 ed al parere C.U.R. n.36/2002 in precedenza richiamati;

- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Trani, per gli ulteriori adempimenti di competenza;

- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e

sulla Gazzetta Ufficiale (quest'ultimo da parte del S.U.R.).

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dr.Romano Donno Dott.Raffaele Fitto