



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 57 del 18/04/2007**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 3 aprile 2007, n. 403

Legge 203/91, art. 18 e Decreto legislativo 267/00. Variante all'Accordo di Programma sottoscritto in data 30/12/1999 per realizzazione nel Comune di Lecce del Programma integrato - Prot. n. 291/175. Soggetto proponente: Consorzio Sviluppo e Costruzioni s.r.l. di Bari.

L'Assessore Regionale all'Assetto del Territorio, Prof.ssa Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio, confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue.

""L'art. 18 del decreto - legge 13 maggio 1991 n. 152, convertito nella legge 12 luglio 1991 n. 203, recante "Provvedimenti urgenti in tema di lotta alla criminalità organizzata e di trasparenza e buon andamento dell'attività amministrativa". promuove e regola la realizzazione di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata.

Ai sensi del 2° comma dello stesso art.18 gli interventi rivolti all'attuazione del Programma straordinario di edilizia residenziale possono essere realizzati da Comuni, IACP, impresa di costruzione e cooperative, in forma singola, consortile o associata.

Per l'individuazione delle proposte di intervento e dei soggetti affidatari, il Ministero dei lavori pubblici, con decreto del 17 gennaio 1992, ha indetto un confronto pubblico concorrenziale, in conformità alle procedure di cui all'art. 3, comma 7-bis, del decreto - legge 7 febbraio 1985 n. 12, convertito dalla legge 5 aprile 1985 n. 118.

La procedura del confronto pubblico concorrenziale è stata completamente espletata e si è conclusa con la predisposizione di un elenco dei soggetti affidatari e delle proposte di intervento, selezionati ad esito dei lavori della Commissione appositamente istituita con decreto del Ministero dei lavori pubblici del 4 marzo 1992, tra i quali era ricompreso il Programma Integrato scheda n. 291 progetto n. 175.

In data 28.07.1999 alla Presidenza di questa Regione la nota del ministero LL.PP. - Segretariato Generale del Comitato per l'Edilizia residenziale n. 801/99 del 24.06.1999 contenente "l'elenco delle proposte di attuazione dei programmi, cui si riferiscono i procedimenti pendenti aventi ad oggetto la localizzazione ed i contenuti urbanistici dei programmi, e dei corrispondenti soggetti attuatori o proponenti, in adempimento dell'art. 11 della legge 30 aprile 1999 n. 136.

L'Assessorato Regionale all'Urbanistica, delegato per competenza, stante le disposizioni della citata legge n. 136/99, con nota datata 3.9.99 prot. 10378/1 ha inviato, al soggetto proponente - Istituto

Autonomo Case Popolari di Bari - incluso nel suddetto elenco, copia della nota ministeriale n. 801/99 con invito a comunicare le eventuali decisioni in merito.

La richiesta di cui sopra, si basava sulla circostanza che l'art. 11 della legge 136 del 30 Aprile 1999 consente al Presidente della G.R. la facoltà, di concerto con il soggetto attuatore o proponente e con il Sindaco territorialmente competente, di provvedere anche alla rilocalizzazione in ambito regionale del programma.

Il programma in oggetto ricompreso nell'elenco delle proposte di intervento trasmesso dal Segretario generale del CER con nota 801/99 ha n. di progetto 291/175 con soggetto proponente l'Istituto Autonomo Case Popolari di Bari ed in origine era localizzato nel Comune di Ruvo di Puglia (BA).

In data 22.10.99 il Presidente della G.R. ha delegato il competente Assessore all'Urbanistica alla indizione di apposite Conferenze di Servizi finalizzate all'accertamento dei presupposti giuridici, amministrativi ed urbanistici sottesi alla sottoscrizione dei prescritti Accordi di Programma.

Al fine di accertare la possibilità di addivenire alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, previsto dall'art. 11 della legge n. 136/99, relativo alla realizzazione del programma di edilizia residenziale - ex art. 18 della legge n. 203/91, interessanti la provincia di Bari, proposto dal soggetto attuatore o proponente in indirizzo, giusta comunicazione prot. n. 801/99 del 24.6.99 del Ministero dei LL.PP., è stata convocata, ai sensi del 3° comma dell'art. 27 della legge n. 142/90, per il giorno 10.11.1999 alle ore 16,30, apposita Conferenza di servizi, a cui, tra l'altro, hanno partecipato:

- il Prefetto della Provincia di Bari;
- il Presidente dell'I.A.C.P. di Bari (soggetto proponente).

In sede di conferenza di servizi, il Presidente dell'I.A.C.P. di Bari ha manifestato la possibilità di confermare nel Comune Capoluogo la realizzazione dei programmi costruttivi individuati dai nn. 287/15 e 286/16. nonché il programma individuato con il n. 11/405 interessante il Comune di Palo del Colle. Lo stesso Istituto si è riservata la possibilità di rilocalizzare in altra Provincia, i programmi costruttivi contraddistinti dai nn. 14/288 e 291/175.

Con successiva nota datata 23.11.1999 prot.7095 l'I.A.C.P. di Bari ha comunicato all'Assessorato Regionale all'Urbanistica, che la società DINVEST S.p.A. (convenzionata con l'Istituto per l'attuazione dei programmi costruttivi in argomento) ha manifestato, giusta nota inviata il 19.11.99, la propria volontà di rilocalizzare i programmi di intervento contraddistinti dai nn. 14/288 e 291/175 in altri ambiti provinciali della Regione Puglia. Pertanto con la stessa nota veniva confermato quanto già anticipato in sede di Conferenza di Servizi tenutasi il 10.11.1999, dichiarandosi, altresì, l'intento di voler rilocalizzare i suddetti due programmi integrati (n. 291/175 progettato sul territorio del Comune di Ruvo di Puglia e n.288/14 progettato nel comune di Bari-Loseto) in altri ambiti provinciali della Regione Puglia.

Con nota, acquisita al prot. gen. N. 50845 in data 3.11.1999, la società DINVEST S.p.A. ha chiesto al Comune di Lecce. ai sensi dell'art.11. 10 comma della legge 30.4.1999 n. 136 la rilocalizzazione del programma integrato n. 291/175 nel territorio comunale di Lecce e l'attivazione per quanto di competenza delle procedure per la sottoscrizione dell'eventuale Accordo di Programma.

In ordine a quanto sopra, in data 26.11.1999 il Consiglio Comunale di Lecce con atto n. 163, ha tra l'altro deliberato:

- di adottare il programma costruttivo rivolto alla realizzazione di complessivi n. 300 alloggi di edilizia residenziale (di cui n. 80 di edilizia sovvenzionata, n. 40 di edilizia agevolata e n.180 di edilizia

convenzionabile) e di 108.886 mc. di edilizia non residenziale, per un volume complessivo di mc. 216.886.

Il programma costruttivo di cui al precedente punto è localizzato su un'area di estensione complessiva pari a mq. 147.807, la cui perimetrazione è individuata su planimetria catastale in scala 1 :2.000, riportato in allegato A, e corredata dagli elenchi catastali delle proprietà interessate, in adempimento alle disposizioni di cui all'art. 3 comma 2 del decreto-legge 2 maggio 1974 n. 115, convertito dalla legge 27 giugno 1974 n. 247.

L'indicazione dell'area d'intervento, di cui al precedente punto, è effettuata ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971 n. 865, e costituisce perciò, ai sensi dell'art. 52 della stessa legge, dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità delle opere previste dal programma d'intervento adottato.

- di delegare il Sindaco alla stipula con il Presidente della Giunta Regionale, dell'accordo di programma, che ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 nono comma della legge 15 febbraio 1990 n. 25 e dell'art.27 quarto comma della legge 8 giugno 1990 n.142, costituisce variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi, nonché al Programma Pluriennale d'Attuazione vigente.

La Prefettura di Lecce ha inviato propria nota n. 1750-14.2/GAB dell'1.12.1999 con la quale il Prefetto conferma che permangono, nel Comune Capoluogo, le condizioni per realizzare interventi ai sensi della citata legge, come a suo tempo comunicato con telegramma n. 1750-14.2/GAB del 12.5.1992 diretto al Ministero dei LL.PP. - Comitato Edilizia Residenziale.

Con delibera n. 2041 in data 29/12/1999 la Giunta Regionale autorizzava il Presidente pro-tempore della Regione Puglia ha sottoscrivere, ai sensi dell'art.18 della legge n. 203/91 e ss.mm. ed ii., con il Comune di Lecce un Accordo di Programma per la realizzazione del predetto Piano Integrato n. 291/175.

In data 30.12.1999 veniva sottoscritto il suddetto Accordo di Programma reso esecutivo con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 59 del 18.02.2000.

In data 10.10.2000 è stata sottoscritta la convenzione rep. n. 2758 tra il Ministero dei Lavori Pubblici - Direzione Generale delle aree urbane e dell'edilizia residenziale, il Consorzio Sviluppo e Costruzioni ed il Comune di Lecce per l'attuazione del Programma integrato prot. n. 291/175 in Lecce alla via De Mura e successivamente la Convenzione urbanistica integrativa tra il soggetto affidatario Consorzio Sviluppo e Costruzioni, il soggetto obbligato Consorzio Lecce 291 ed il Comune di Lecce 9.11.2001, registrata a Castrano il 13.11.2001, al n. 2222, serie 3.

In data 11.7.2005, prot. n. 92, il Consorzio Sviluppo e Costruzioni, con sede in Bari, in persona del Presidente legale rappresentante p.t., ha chiesto la variante di destinazione del volume di edilizia non residenziale - non ancora realizzato nel programma integrato in oggetto - in edilizia residenziale convenzionata.

Con nota prot. n. B/2583 del 21.9.2005, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti Direzione generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Urbane ed Abitative ha espresso il proprio nulla-osta all'accoglimento delle modifiche proposte dal suddetto operatore. Ciò:

- a) sul richiamo dell'art. 12, co. 1, L. 30.4.1999 n. 136, che dispone l'ammissibilità delle varianti ai programmi di cui all'art. 18 della L. 203/91, già ammessi ai finanziamenti e per i quali sia stata sottoscritta l'apposita Convenzione, purché vengano confermati l'entità del finanziamento pubblico ed il numero complessivo degli alloggi cui il finanziamento è relazionato;
- b) alla condizione, come previsto dalla citata disposizione, dell'approvazione definitiva, delle modifiche da parte del Consiglio Comunale, ritenendo in ogni caso che la nuova configurazione progettuale non alteri in aumento la volumetria complessiva;

c) sul rilievo dell'incidenza delle modifiche richieste sulla sola edilizia non residenziale non edificata, senza interessare gli edifici destinati all'edilizia sovvenzionata ed agevolata.

Con nota n. 76195 in data 10.07.2006 il Sindaco di Lecce ha convocato per il giorno 31.07.2006 con successivo aggiornamento al 4.8.2006, una Conferenza di Servizi (preliminare ed istruttoria) al fine di verificare l'ammissibilità ed assentibilità della Variante all'Accordo di Programma approvato con D.P.G.R. della Puglia n. 59 del 18.02.2000.

Con la predetta nota sindacale si precisa, altresì, quanto di seguito si riporta:

3. Il Programma costruttivo in oggetto è stato per la maggior parte ultimato, ad esclusione:

- dei lotti 3 e 6 di edilizia non residenziale;
- del residuo volume di mc 43.662 di edilizia non residenziale.

Secondo il medesimo proponente, i volumi di edilizia non residenziale già realizzati ed in fase di attuazione (mc 65.220) soddisfano ampiamente la domanda e le esigenze degli insediamenti residenziali già realizzati, onde su tale presupposto lo stesso ha chiesto la variante di destinazione di una parte del residuo volume di edilizia non residenziale (mc 22.140) in edilizia residenziale convenzionata.

4. tale proposta di modifica è destinata ad incidere sul definitivo assetto dell'area e della volumetria prevista, sulla sua riorganizzazione nelle destinazioni previste e quindi anche sul dimensionamento ed individuazione degli standards; la stessa comporta la necessità del perfezionamento di apposita variante all'Accordo di Programma a suo tempo approvato, sottoscritto e rese esecutivo con DPGR della Puglia n. 59 del 18.02.2000.

Alla stessa nota sindacale n. 76195/2006 è allegata la relazione tecnica a firma del Dirigente U.T.C. - Settore Urbanistica che testualmente di seguito si riporta:

""Con atto in data 11.7.2005, prot. n. 92, il Consorzio Sviluppo e Costruzioni, con sede in Bari, in persona del Presidente legale rappresentante p.t., ha chiesto la variante di destinazione del volume di edilizia non residenziale -non ancora realizzato nel programma integrato in oggetto in edilizia Residenziale convenzionata.

Con nota prot. n. B/2583 del 21.9.2005, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Direzione generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Urbane ed Abitative ha espresso il proprio nulla-osta all'accoglimento delle modifiche proposte dal suddetto operatore.

Ciò:

a) sul richiamo dell'art. 12, co. 1, L. 30.4.1999 n. 136, che dispone l'ammissibilità delle varianti ai programmi di cui all'art. 18 della L. 203/91, già ammessi ai finanziamenti e per i quali sia stata sottoscritta l'apposita Convenzione, purché vengano confermati l'entità del finanziamento pubblico ed il numero complessivo degli alloggi cui il finanziamento è relazionato;

b) alla condizione, come previsto dalla citata disposizione, dell'approvazione definitiva delle modifiche da parte del Consiglio Comunale, ritenendo in ogni caso che la nuova configurazione progettuale non alteri in aumento la volumetria complessiva;

c) sul rilievo dell'incidenza delle modifiche richieste sulla sola edilizia non residenziale non edificata, senza interessare gli edifici destinati all'edilizia sovvenzionata ed agevolata.

Il Programma costruttivo in oggetto è stato per la maggior parte ultimato, ad esclusione:

- dei lotti 3 e 6 di edilizia non residenziale;

- del residuo volume di mc. 43.662 di edilizia non residenziale.

Secondo il medesimo proponente, i volumi di edilizia non residenziale già realizzati ed in fase di attuazione (mc. 65.220) soddisfano ampiamente la domanda e le esigenze degli insediamenti residenziali già realizzati, onde su tale presupposto lo stesso ha chiesto la variante di destinazione di una parte del residuo volume di edilizia non residenziale (mc. 22.140) in edilizia residenziale convenzionata.

Poiché tale proposta di modifica è destinata ad incidere sul definitivo assetto dell'area e della volumetria prevista, sulla sua riorganizzazione nelle destinazioni previste e quindi anche sul dimensionamento ed individuazione degli standard la stessa comporta la necessità del perfezionamento di apposita Variante all'Accordo di Programma a suo tempo approvato, sottoscritto e reso esecutivo con DPGR della Puglia n. 59 del 18.02.2000.

Dall'esame della documentazione trasmessa risulta che nell'Accordo di Programma a suo tempo approvato e reso esecutivo con DPGR n. 59 del 18.02.2000 la superficie totale dell'intervento ammonta a 146.807 mq.

Le caratteristiche dimensionali dell'intervento ed il carico insediativo originario sono riportati a pag. 2 della relazione tecnica presentata a corredo della proposta di variante.

La medesima tabella contiene altresì il raffronto quantitativo dei parametri progettuali originari con quelli di variante, riguardanti, in particolare:

- il volume residenziale, destinato a variare in aumento da 108.000 mc. a 130.130 mc.;
- il volume non residenziale, destinato a variare in diminuzione da 108.886 mc. a 86.756 mc.;
- il numero degli abitanti insediabili, destinato a variare in aumento da 1.080 a 1.301;
- la superficie complessiva dell'urbanizzazione primaria, destinata a variare in aumento da 11.483 mq. a 15.452 mq.;
- la superficie complessiva degli standards residenziali, destinata a variare in aumento da 24.300 mq. a 29.273 mq.;
- la superficie complessiva degli standards non residenziali, destinata a variare in diminuzione da 22.400 mq. a 16.996 mq.;
- la superficie complessiva delle aree residenziali fondiarie, destinata a variare in aumento da 31.503 mq. a 42.846 mq.;
- la superficie complessiva delle aree non residenziali fondiarie, destinata a variare in diminuzione da 55.293 mq. a 40.103 mq.

In calce alla medesima tabella sono riportati tutti i parametri urbanistico-edilizi e gli standards in funzione delle distinte destinazioni.

Per effetto della proposta di variante, gli abitanti insediabili passano, come detto, da 1.080 a 1.301, cui corrisponde la riorganizzazione interna delle destinazioni originarie e l'adeguamento degli standards.

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha espresso il nulla-osta preliminare all'accoglimento delle modifiche proposte sul rilievo che le stesse riguardano la sola edilizia non residenziale non edificata senza interessare gli edifici destinati all'edilizia sovvenzionata e agevolata.

Ciò perché, ai sensi dell'art. 12, co. 1, L. 30.4.1999 n. 136, le varianti ai programmi ex art. 18 L. 203/91 sono ammesse purché vengano confermati l'entità del finanziamento pubblico ed il numero complessivo degli alloggi a cui il finanziamento è relazionato.

Nel caso, secondo quanto risultante dalla relazione tecnica allegata all'istanza di variante, sono stati già completati e resi agibili tutti gli edifici destinati ad edilizia residenziale nei tipi: sovvenzionata, agevolata e libera per una volumetria complessiva pari a mc. 107.990, secondo le previsioni della convenzione sottoscritta in data 9.11.2001.

L'insediamento originariamente previsto nella parte commerciale-direzionale, per una volumetria complessiva di mc. 108.886, risulta attuato per mc. 65.220 in più corpi di fabbrica a destinazione commerciale.

La proposta di variante riguarda una parte della volumetria di edilizia non residenziale non ancora attuata, prevedendo il cambio di destinazione di 22.140 mc. in edilizia residenziale convenzionata; ciò perché, secondo il medesimo proponente, i volumi di edilizia non residenziale già realizzati soddisfano ampiamente la domanda e le esigenze degli insediamenti residenziali già (per intero) realizzati.

A giustificazione di tale proposta, il soggetto attuatore richiama la sopravvenienza del piano commerciale approvato dall'Amministrazione Comunale di Lecce in attuazione degli artt. 12-15 della L.R. Puglia n. 11/2003, che ha innovato le previsioni di sviluppo della rete commerciale e distributiva locale secondo le quantità richiamate nella medesima relazione, determinando un'esigenza di equilibrio interno delle destinazioni originariamente contemplate dal Piano Integrato in questione.

Siffatta sopravvenienza amministrativa ha comportato uno scarto positivo di volumetria commerciale, per un verso, inutilizzabile a fronte di urbanizzazioni e standards già realizzati e/ o ceduti e, per altro verso, suscettibile di ridestinazione nell'economia complessiva del piano approvato e convenzionato.

Il saldo positivo di volumetria da ridestinare ammonta a 43.666 mc. (mc. 108.886 previsti con destinazione commerciale/direzionale nella convenzione 9.11.2001 - mc. 65.220 già realizzati), dei quali è prevista la parziale trasformazione in edilizia residenziale per 22.140 mc.

Per l'effetto, il volume residenziale complessivo varia in aumento da mc. 108.000 a mc. 130.130, cui corrisponde una riduzione della volumetria complessiva non residenziale da 108.000 a 86.756.

L'ammissibilità di una tale proposta di variante è stata già accertata e dichiarata dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con la nota prot. B/2583 del 21.9.2005 della Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Urbane ed Abitative, attesa la sua non incidenza sull'entità del finanziamento pubblico e sul numero degli alloggi cui il finanziamento è correlato.

Sotto il profilo propriamente urbanistico la medesima variante è accompagnata dalla verifica e rideterminazione degli standards ex D.M. 1444/68 in rapporto alle modifiche di destinazione nell'ambito (e rispetto) dell'originaria volumetria complessiva; onde, all'incremento della volumetria residenziale corrisponde un incremento degli standards residenziali (da 24.300 mq. a 29.273 mq.), e al decremento della volumetria non residenziale corrisponde una diminuzione degli standards non residenziali (da 22.400 mq. a 16.996 mq.).

Con riferimento ai rapporti propri dei Programmi Integrati ex L. n. 203/91, nel caso il volume residenziale (mc. 130.130) corrisponde al 60% della volumetria totale (mc. 216.886), mentre il volume non residenziale ammonta a 78.078 mc., con ciò stesso restando soddisfatto il requisito della presenza di destinazioni d'uso in cui la quota di edilizia non residenziale sia compresa tra il 30% ed il 60% calcolata sul totale delle volumetrie previste ad uso residenziale.

Per quanto sopra ricorrono nel caso i presupposti per l'attivazione della procedura tecnico-amministrativa volta all'acquisizione (dopo i nulla-osta preliminari già espressi) degli assensi definitivi da parte delle Autorità competenti alla stregua della speciale disciplina di settore."

In ordine alla richiesta variante il competente Settore Urbanistico Regionale con nota n. 6971/20 del 4.8.2006 comunicava quanto di seguito si riporta:

"... il Settore scrivente, sulla scorta degli atti trasmessi, allo stato, non è in condizione di effettuare alcuna valutazione di natura tecnica - urbanistica nel merito atteso che la documentazione inviata necessita delle integrazioni comunali di seguito riportate:

- copia delle note sindacali, ministeriali e del soggetto proponente indicate nella nota sindacale n. 76195/06 di convocazione della Conferenza di Servizi;
- valutazioni tecnico - urbanistiche in ordine alla Variante di cui trattasi con specifico riferimento all'ammissibilità del carico insediativo prospettato, agli standards pubblici e alla compatibilità con la programmazione commerciale comunale;
- specificazioni in ordine ai provvedimenti autorizzativi (concessioni e/o permessi di costruire) ad oggi rilasciati, atteso che in particolare per gli immobili a destinazione commerciale si è rilevato un diverso dimensionamento ed ubicazione planovolumetrica dei manufatti edilizi originariamente previsti.

Inoltre, si fa richiesta al soggetto proponente di integrare gli atti con la seguente documentazione scritta:

- elaborato grafico e tabellare da cui rilevare il puntuale soddisfacimento degli standards pubblici ex artt. 3 e 5 del D.M. n. 1444/68 con riferimento all'intero programma (distinguendo tra nuova proposta ed originaria previsione) e con la precisazione che per la parte commerciale bisogna tener conto anche dei parametri per parcheggi fissati dai regolamenti attuativi della l.r. n.11/2003;
- elaborato grafico da cui rilevare esattamente ed in maniera univoca la variante proposta (se riferita ai volumi e/o anche alle aree complessivamente interessate) in rapporto all'originaria previsione.

In attesa delle integrazioni documentali di cui innanzi, si ritiene di non poter partecipare proficuamente alla riunione indetta per la data odierna."

Sempre con riferimento alla variante in questione va evidenziato che la competente Prefettura di Lecce con nota n. 658/SC del 3.8.2006 ha espresso il parere che testualmente di seguito si riporta:

"Si fa riferimento al Programma di Edilizia Straordinaria in oggetto indicato di cui Codesto Comune è soggetto proponente ed attuatore, e per il quale, come comunicato con nota prot. n. 78718/2006 del 16 luglio 2006, dopo l'espletamento delle gare d'appalto e l'avvio dei lavori di tutti i lotti d'intervento, sono state riscontrate delle economie di gara nell'ambito del finanziamento già ottenuto.

Con la citata lettera, la Signoria Vostra nel richiedere il parere, di competenza dell'Ufficio scrivente, in merito alla ipotesi di incremento del numero degli alloggi previsti per l'edilizia sovvenzionata, da realizzare utilizzando le economie predette, ha sottolineato che le risorse stanziare verrebbero in tal modo destinate alle medesime finalità previste dalla legge n. 203/91, ossia ai dipendenti delle Amministrazioni dello Stato impegnate nella lotta alla criminalità organizzata e, per la parte residuale, alla disponibilità del Comune di Lecce e quindi all'Istituto Autonomo Case Popolari. Tale intervento integrativo dunque darebbe parziale ristoro anche al diffuso disagio sociale e abitativo che, come noto, connota il territorio del capoluogo.

Ciò premesso, pur dandosi atto che l'Ufficio scrivente ha espresso parere negativo per i nuovi

programmi di intervento e le rilocalizzazioni in provincia di Lecce di interventi in origine previsti per altre regioni, atteso il consistente residuo di alloggi non assegnati tra quelli riservati alle Forze dell'Ordine, tuttavia nel caso in parola non si può non considerare che la richiesta di incremento formulata da Codesto Comune si ascrive nell'ambito di un Programma Edilizio già approvato e di economie di gara.

Inoltre, questo Ufficio ha avuto modo di riscontrare un progressivo incremento delle domande di assegnazione ex art.18 della legge n. 203/91 nei bandi per il Comune di Lecce, nonché una maggiore attenzione e aspettativa nella collettività e nei destinatari ex art.18 per i programmi in questione, probabilmente connesse alla migliore conoscenza delle procedure e ad una diffusa consapevolezza dei canoni più favorevoli degli alloggi di sovvenzionata.

A tale considerazione si aggiunge che, come segnalato da Questura, Carabinieri e Guardia di Finanza, permangono le esigenze di alloggi in locazione nel Comune di Lecce, in considerazione della consistente presenza di personale in servizio nel capoluogo, nonché della prevedibile mobilità esterna o interna del personale delle Forze dell'ordine verso il territorio di Lecce, sede di rilevanti interessi economici e di eterogenee dinamiche socio-ambientali tali da determinare l'esigenza di un continuo controllo del territorio.

Alla luce di quanto sopra, si esprime parere favorevole all'implementazione dell'intervento costruttivo programmato."

Con nota n. 97480 del 21.09.2006 il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Lecce ha trasmesso la documentazione integrativa, i chiarimenti e gli ulteriori elementi di valutazione richiesti dal Settore Urbanistico Regionale con propria nota n. 6971/20 in data 04.08.2006, di seguito elencata:

1. copia delle note sindacali, ministeriali e del soggetto proponente indicate nella nota sindacale n. 76195/06 di convocazione della Conferenza di Servizi (Allegato 1);
2. valutazioni tecnico - urbanistiche in ordine alla Variante di cui trattasi con specifico riferimento all'ammissibilità del carico insediativo prospettato, agli standards pubblici e alla compatibilità con la programmazione commerciale comunale (Allegato 2: Relazione del Dirigente del Settore Urbanistica redatta in data 10.07.06, prodotta in sede di Conferenza di Servizi ed allegata al Verbale);
3. specificazioni in ordine ai provvedimenti autorizzativi (concessioni e/o permessi di costruire) ad oggi rilasciati, atteso che in particolare per gli immobili a destinazione commerciale si è rilevato un diverso dimensionamento ed ubicazione plano-volumetrica dei manufatti originariamente previsti (Allegato 3 Relazione del Dirigente del Settore Urbanistica);
4. elaborato grafico e tabellare da cui rilevare puntuale soddisfacimento degli standards pubblici ex artt 3 e 5 del D.M n. 1444/68 con riferimento all'intero programma (distinguendo tra nuova proposta ed originaria previsione) e con la precisazione che per la parte commerciale bisogna tener conto anche dei parametri per parcheggi fissati dai regolamenti attuativi della l.r. n. 11/2003, (Allegato 4 - TAV 9);
5. elaborato grafico da cui rilevare esattamente ed in maniera univoca la variante proposta (se riferita ai volumi e/o anche alle aree complessivamente interessate) in rapporto all'originaria previsione, (Allegato 5 TAV 10);.

Con la stessa nota n. 97480/2006 veniva trasmesso anche copia del verbale della Conferenza di Servizi tenutasi in data 4.8.2006 le cui risultanze testualmente di seguito si riportano:



""Premesso che:

- con atto in data 11.07.2005, prot. n. 92, il Consorzio Sviluppo e Costruzioni, con sede in Bari, in persona del Presidente legale rappresentante p.t., ha chiesto la variante di destinazione del volume di edilizia non residenziale - non ancora realizzato nel Programma Integrato in oggetto - in edilizia residenziale convenzionata;

- con nota prot. n. B/2583 del 21.09.2005, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Urbane ed Abitative ha espresso il proprio nulla-osta all'accoglimento delle modifiche proposte dal suddetto operatore sul richiamo dell'art. 12, co. 1, L. 30.04.1999 n. 136, che dispone l'ammissibilità delle varianti ai programmi di cui all'art. 18 della L. 203/91, già ammessi ai finanziamenti e per i quali sia stata sottoscritta apposita Convenzione, purché vengano confermati l'entità del finanziamento pubblico ed il numero complessivo degli alloggi cui il finanziamento è relazionato, alla condizione, come previsto dalla citata disposizione, dell'approvazione definitiva delle modifiche da parte del Consiglio Comunale, ritenendo in ogni caso che la nuova configurazione progettuale non alteri in aumento la volumetria complessiva, e considerato che le modifiche richieste incidono sulla sola edilizia non residenziale non edificata, senza interessare gli edifici destinati all'edilizia sovvenzionata ed agevolata;

- il Programma in oggetto è stato per la maggior parte realizzato, ad esclusione dei Lotti 3 e 6 di edilizia non residenziale e del residuo volume di mc. 43.662 di edilizia non residenziale. Secondo il proponente, i volumi di edilizia non residenziale già realizzati ed in fase di attuazione (mc. 65.220) soddisfano ampiamente la domanda e le esigenze degli insediamenti residenziali già realizzati, onde su tale presupposto lo stesso ha chiesto la variante di destinazione di una parte del residuo volume di edilizia non residenziale (mc. 22.140) in edilizia residenziale convenzionata;

- poiché tale proposta di modifica è destinata ad incidere sul definitivo assetto dell'area e della volumetria prevista, sulla sua riorganizzazione nelle destinazioni previste e quindi anche sul dimensionamento ed individuazione degli standards, la stessa comporta la necessità del perfezionamento di apposita Variante all'Accordo di Programma a suo tempo approvato, sottoscritto e reso esecutiva con DPGR della Puglia n. 59 del 18/02/2000;

- su tali presupposti e richiami, con nota sindacale prot. 76195 del 10.07.06 è stata formalmente indetta per il giorno 31.07.06 la Conferenza prevista dall'art. 34 comma 3 del Decreto Leg.vo n. 267/00 tra i soggetti interessati alla valutazione del progetto per verificare l'ammissibilità ed assentibilità della Variante all'Accordo di Programma reso esecutivo con DPGR della Puglia n. 59 del 18.02.2000;

- con successivo telegramma n. 29/3A del 28/07/06 è stato disposto il rinvio della Conferenza alla data odierna.

Tutto ciò premesso,

in data 04 agosto 2006, alle ore 12.10, presso la Sala Giunta Comunale di Palazzo Carafa, sono convenuti alla presente Conferenza, presieduta dall'Assessore all'Urbanistica del Comune di Lecce Angelo Tondo, su delega del Sindaco di Lecce On. Adriana Poli Bortone prot. 83616 dell'01/08/06 acquisita in atti, i rappresentanti delle Amministrazioni ed Enti e gli Organi interessati ai sensi dell'art. 34 comma 3 del decreto legislativo n. 267/00 i cui nominativi (previa verifica delle deleghe) sono indicati di seguito ed accanto ad ogni Amministrazione, Ente ed Organo convenuto.

Per:

- Provincia di Lecce - Presidente Giunta Provinciale: arch. Massimo Evangelista - delega del presidente prot. 37463 del 2/8/06;

- Azienda ASL LE/1 - Dipartimento Prevenzione: dott. Alberto Fedele direttore Dipartimento di Prevenzione e dott.ssa Daniela Tollemento - Dipartimento di Prevenzione servizio SISP;
- Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Lecce: arch. Raffaele Attisani.

Risultano altresì presenti:

- per il Consorzio Sviluppo e Costruzioni il progettista arch. Paolo Sticchi;
- l'avv. Tommaso Millefiori, consulente legale.

Funge da segretario verbalizzante il geom. Riccardo Loiacono, funzionario dell'UTC, Settore Urbanistica.

Sulla base di quanto sopra, il Presidente dichiara aperti i lavori della Conferenza dei Servizi. Preliminarmente il Presidente dà atto dei pareri pervenuti:

- 1) Parere favorevole prot. B/2583 del 21/09/05 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e per le Politiche Abitative;
- 2) Parere favorevole con prescrizioni prot. 16523/30421 del 28/07/06 del Comando Prov.le dei Vigili del Fuoco di Lecce;
- 3) Parere favorevole espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio prot. 7284 del 02/08/06 con prescrizioni.

Considerata l'assenza del Ministero delle Infrastrutture, la Conferenza prende atto del formale nulla osta con valore di assenso già reso dal medesimo Ministero con la nota prot. B/2583 del 21/09/05 che si acquisisce al presente verbale per farne parte integrante.

Considerata l'assenza del Comando Prov.le dei Vigili del Fuoco, la Conferenza prende atto del formale nulla osta con prescrizioni con valore di assenso reso dal medesimo Comando con la nota prot. 16523/30421 del 28/07/06 che si acquisisce al presente verbale per farne parte integrante.

Considerata l'assenza della Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio, la Conferenza prende atto del formale nulla osta con prescrizioni con valore di assenso reso dall'Ente con la nota prot. 7284 del 02/08/06 che si acquisisce al presente verbale per farne parte integrante.

Il Presidente dà lettura della nota inviata dalla Regione Puglia Assessorato all'Urbanistica prot. n. 6971/2 del 04/08/06 inviata a mezzo fax, con la quale la Regione Puglia ha chiesto integrazione istruttoria e documentale secondo l'elencazione nella stessa contenuta, riservando all'esito di esprimere la propria posizione in relazione all'oggetto della presente Conferenza.

La nota viene acquisita agli atti del presente verbale per farne parte integrante.

L'arch. Massimo Evangelista, in rappresentanza della Provincia di Lecce, dà lettura del parere favorevole condizionato del 25/07/06 che si acquisisce al presente verbale per farne parte integrante.

Il Presidente, prende atto del parere espresso dall' arch. Massimo Evangelista, in rappresentanza Provincia di Lecce.

Il dott. Alberto Fedele, in rappresentanza della Azienda ASL LE/1 Dipartimento di Prevenzione, dà lettura del parere favorevole in data 31/07/06 prot. 16/14971RU2 del 13/07/06 che si acquisisce al presente

verbale per farne parte integrante.

Il Presidente, preso atto del parere espresso dal dotto Alberto Fedele, in rappresentanza della Azienda ASL LE/1 Dipartimento di Prevenzione.

Il Presidente richiama il contenuto della relazione in data 10/07/06 del Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Lecce, arch. R. Attisani, contenente la descrizione della domanda di Variante presentata dal soggetto attuatore e le ragioni dell'attivazione della presente procedura di Variante all'Accordo di Programma.

La suddetta relazione si acquisisce al presente verbale per farne parte integrante.

La stessa relazione è posta alla base dell'assenso del Comune di Lecce alla procedura di Variante.

Preso atto di quanto sopra, il Presidente invita il soggetto proponente ed il Settore Urbanistica del Comune di Lecce ad integrare la documentazione entro 20 giorni dalla data odierna, per il successivo inoltro alla Regione Puglia nonché agli altri Enti convocati alla presente Conferenza.

Il Presidente dà atto altresì che la presente Conferenza verrà aggiornata a data da destinarsi sulla base di nuova convocazione da concordare con i soggetti interessati."

In data 13.10.2006 il Settore Urbanistico Regionale con nota n. 8582/20 riscontrava la suddetta nota comunale n. 97480/2006 comunicando testualmente quanto di seguito si riporta:

"Dall'esame di tutti gli atti ed elaborati grafici trasmessi la proposta di cui all'oggetto si ritiene, in linea generale e fatti salvi gli approfondimenti e verifiche in fase istruttoria, sotto il profilo tecnico urbanistico ammissibile; pertanto s'invita le SS.LL. in indirizzo a concludere la Conferenza di Servizi (preliminare ed istruttoria) la cui prima riunione si è tenuta in data 04.08.2006 e conseguentemente far pervenire al Presidente della Giunta Regionale formale richiesta, nei termini e modi fissati dalle leggi n. 203/91 - art. 18 -, 136/99 - artt. 11 e 12 e art. 34 del D.lvo n. 267/00, da parte della Sig.ra Sindaca di sottoscrizione di specifico Accordo di Programma.

Il tutto, al fine di consentire al Settore scrivente la definizione dell'istruttoria tecnica finalizzata alla predisposizione di uno schema di deliberazione da sottoporre all'esame della Giunta Regionale."

Successivamente con nota n. 131697 dell'11.12.2006 il Sindaco del Comune di Lecce ha indetto per il giorno 21.12.2006, presso la sala Giunta, la Conferenza di Servizi per la conclusione, per quanto di competenza, dell'esame del Programma in oggetto indicato ed in merito si rappresenta quanto segue.

Con la predetta nota sindacale n. 131697/2006 si dà atto che la Società proponente con propria nota n. 119678 del 14.11.2006 ha trasmesso gli elaborati nn. 3 (lotti edificatori), 5 (tipologie edilizie), 9 (aree da cedere e parcheggi l.r. n. 11/03) e 10 (stato convenzionato e stato di variante) sostitutivi delle originarie tavole di progetto esaminate nelle precedenti riunioni di Conferenza di Servizi.

Il Settore Urbanistico Regionale con nota n. 10569/2° in data 19.12.2006 esaminati, anche di questi ultimi elaborati grafici, comunicava al Comune di Lecce di poter confermare in toto le valutazioni di carattere urbanistico di cui alla precedente propria nota n. 8582/2° del 13.10.2006, restando in attesa, ad esito positivo della stessa Conferenza, della formale richiesta al Presidente della Giunta Regionale, nei termini e modi fissati dalle leggi n. 203/91 - art. 18 -, n. 136/99 - artt. 11 e 12 e art. 34 del D.lvo n. 267/00, da parte della Sig.ra Sindaca di sottoscrizione di specifico Accordo di Programma.

In data 07.03.2007 il Dirigente U.T. Settore Urbanistica del Comune di Lecce con nota n. 297.56, al fine

dell'adozione dei successivi e consequenziali atti di competenza, ha trasmesso copia conforme del verbale delle decisioni assunte dalla Conferenza di servizi svoltasi in data 21.12.2006, che testualmente di seguito si riportano:

"" ...

Richiamati:

- la nota sindacale prot. 76195 del 10/07/06, con la quale è stata indetta la Conferenza prevista dall'art. 34 , comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000 tra i soggetti interessati alla valutazione del progetto per verificare l'ammissibilità ed assentibilità della variante all'Accordo di Programma reso esecutivo con DPGR della Puglia n. 59 del 18/02/00 mediante conclusione di nuovo Accordo di programma ai sensi degli artt. 18 L. 12/07/91 n. 203, art. 11 L. 30/07/99 n. 136 e art. 34 D.Lsg. 18/08/00 n. 267/2000;
- il verbale della seduta della Conferenza in data 04/08/06 , con il relativo contenuto ed allegati la nota prot. 6971/2 del 04.08.06 dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica acquisita nella Conferenza del 04.08.06 di richiesta di integrazione degli atti sia al soggetto proponente che al Settore Urbanistica del Comune;
- la nota prot. 97480 del 2109.06 di trasmissione all'Assessorato Regionale all'Urbanistica della documentazione integrativa fatta pervenire dal soggetto proponente, unitamente agli adempimenti richiesti al Settore Urbanistica del Comune;
- la successiva nota prot. 8581/2 del 13/10/06 con la quale il Dirigente del Settore Urbanistica dell'Assessorato all'Assetto del Territorio della Regione Puglia ha comunicato quanto segue: "dall'esame di tutti gli atti ed elaborati grafici trasmessi la proposta di cui a11bggetto si ritiene, in linea generale e fatti salvi gli adempimenti e verifiche in fase istruttoria, sotto il profilo tecnico urbanistico ammissibile; pertanto s'invita le SS.LL, in indirizzo a concludere la Conferenza di Servizi (preliminare ed istruttoria) la cui prima riunione si è tenuta in data 04/08/06 e conseguentemente a far pervenire al presidente della Giunta Regionale formale richiesta nei termini e modi fissati dalle leggi n. 203/91 - art. 18 - n. 136/99 - art. 11 e 12 e art. 34 D.L.vo n. 267/00, da parte della sig.ra Sindaca a sottoscrizione di specifico Accordo di Programma";
- la nota acquisita al prot. gen. in data 04.11.06 al n. 119678 con la quale la società proponente ha trasmesso elaborati grafici denominati n. 3, 5, 9, 10 sostitutivi delle precedenti tavole con espresso invito a voler definire il procedimento sulla base dei nuovi elaborati di progetto nei quali restano confermate le quantità di volumetria da insediare, sia globale che parziale, riferite rispettivamente alle destinazioni residenziali e commerciali/direzionali come riportato nell'allegata tabella;
- l'atto sindacale prot. gen. 131697 del 11.12.06 di indizione della presente Conferenza e dato che unitamente al medesimo atto gli elaborati trasmessi dal soggetto proponente sono stati inviati a tutti i soggetti convocati alla Conferenza per il relativo esame in vista della conferma dei pareri di rispettiva competenza.

Preso atto che risultano acquisiti i pareri di conferma dei pareri favorevoli già espressi da parte dei seguenti enti:

- 1) Parere prot. 56502 del 18.12.06 pervenuto a mezzo fax espresso dalla Provincia di Lecce Settore Territorio e Ambiente di conferma del parere favorevole già espresso in seno alla Conferenza del 04.08.06;
- 2) Parere prot. 12726 del 19.12.06 pervenuto a mezzo fax espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio di conferma del parere favorevole già espresso con nota prot. 7284 del 02.08.06;
- 3) Nota prot. 25465/30421 del 20.12.06 pervenuta da parte del Comando Prov.le dei Vigili del Fuoco di

Lecce di conferma del parere favorevole con prescrizioni già espresso con nota prot. 16523/30421 del 28.07.06;

4) Nota prot. 16/1497/RU2 del 20.12.06 pervenuta da parte della Azienda ASL LE/1 Dipartimento di Prevenzione Servizio SISP di conferma del parere favorevole già espresso dal punto di vista igienico sanitario

5) Nota prot. 10569/2 del 19.12.06 pervenuta a mezzo fax da parte dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica di conferma in toto delle valutazioni di carattere urbanistico di cui alla precedente nota prot. 8582/2 del 13.10.06;

Tutti i pareri di cui sopra si acquisiscono al presente verbale al presente verbale per farne parte integrante e sostanziale.

Dato atto altresì che l'istruttoria dell'ufficio tecnico comunale può concludersi con conferma dell'ammissibilità e accoglibilità dell'istanza di variante urbanistica in oggetto con salvezza delle verifiche di competenza regionale, nonché delle determinazioni degli organi collegiali e/o rappresentativi degli enti partecipanti al presente accordo di programma.

Il Presidente, sulla base di quanto sopra dichiara conclusa con esito positivo la presente Conferenza, disponendo la trasmissione di tutti gli atti alla Regione Puglia per i successivi adempimenti di propria competenza."

Ad esito favorevole della Conferenza di Servizi preliminare ed istruttoria, di cui si è detto in precedenza, il Sindaco del Comune di Lecce con nota n. 348064 in data 22.03.2007 ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma, ai sensi dell'art.34 del D.lvo n. 267/2000, per la variante al Programma Integrato d'Intervento prot. N. 291/175, presentato dalla "Consorzio Sviluppo e Costruzioni s.r.l.". di cui al precedente Accordo di Programma sottoscritto tra la Regione Puglia ed il Comune di Lecce in data 30.12.1999 ed approvato con D.P.G.R. n. 59 del 18.02.2000.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e delle aree d'intervento deve farsi riferimento ai seguenti elaborati:

Tav. 0 - Relazione tecnica

Tav. 1 - Area oggetto di variante;

Tav. 2 - Aree da cedere;

Tav. 3 - Lotti edificatori;

Tav. 4 - Normativa;

Tav. 5 - Tipologie edilizie;

Tav. 6 - Viabilità;

Tav. 7 - Aree da cedere;

Tav. 8 - Convenzione 2001 - Variante (sovrapposizione);

Tav. 9 - Aree da cedere e parcheggi L.R. 11/2003;

Tav. 10 - Stato convenzionato e stato di variante.

Tutto ciò premesso, con riferimento alle disposizioni della legge statale n. 136/99 si ritiene necessario prioritariamente evidenziare quanto segue:

- Il soggetto proponente l'intervento in questione, - società "Consorzio Sviluppo e Costruzioni s.r.l." - ha richiesto al competente Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti Direzione Generale per l'Edilizia

Residenziale e le Politiche Abitative la variante di destinazione del volume di edilizia non residenziale - non ancora realizzato nel programma integrato in oggetto- in edilizia residenziale convenzionata.

- Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Abitative, riscontrando la suindicata richiesta della Società "Monticava Strade s.r.l." con nota n. B/2583 del 21.09.2005 ha espresso il proprio nulla osta alle modifiche proposte.

- il consenso del Presidente della Giunta Regionale in ordine al rilascio della preventiva autorizzazione alla rilocalizzazione del Programma Integrato in questione è connesso, consequenziale e contestuale alla definizione del presente Accordo di Programma, prospettato ai sensi dell'art. 18 della legge 203/91, giusto quanto richiesto dal Sindaco del Comune di Lecce con nota n. 38064 del 22.03.2007.

- l'art. 12, co. 1, L. 30.4.1999 n. 136, dispone l'ammissibilità delle varianti ai programmi di cui all'art. 18 della L. 203/91, già ammessi ai finanziamenti e per i quali sia stata sottoscritta l'apposita Convenzione, purché vengano confermati l'entità del finanziamento pubblico ed il numero complessivo degli alloggi cui il finanziamento è relazionato;

- I termini di cui agli artt. 11 e 12 della legge 136/99, ai sensi dell'art. 13 della legge 23.02.2006 n. 51 - di conversione del decreto-legge n. 273 del 30.12.2005 - sono stati prorogati a tutto il 31.12.2007 e pertanto è possibile sottoporre alla Giunta Regionale il presente provvedimento.

Precisato quanto innanzi in merito agli aspetti amministrativi, dall'esame degli atti, trasmessi con nota Comunale prot. 76195 del 10.07.2006, così come integrati e/o modificati con nota n.181697 dell'11.12.2006 si è riscontrato quanto di seguito si riporta.

In conformità alla Convenzione con il Comune di Lecce in data 09 novembre 2001, Registrata a Casarano il 13.11.01 al n. 2222 Serie 3 ed agli atti tecnici in essa previsti il Soggetto affidatario si è impegnato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, così come previsto nei progetti successivamente approvati dallo stesso Comune.

La realizzazione dell'intervento, articolatosi in più anni, ha sostanzialmente rispettato le previsioni di progetto nell'assetto viario, nella localizzazione degli standards, nella configurazione dei lotti residenziali e nelle tipologie insediate.

Secondo le previsioni di progetto l'area è stata funzionalmente suddivisa in due agglomerati: il residenziale più vicino alla Città, con penetrazione da Via De Mura; il commerciale-direzionale, apparentemente remoto, ma lambito da uno degli svincoli della tangenziale.

Rete viaria e standard di legge connessi, sono stati così previsti a servizio delle due diverse utenze.

A cerniera delle due aree sono stati previsti ampi spazi a verde ed una struttura polifunzionale di uso pubblico, della superficie lorda di piano di mq. 1.045.

Alla data odierna le opere di urbanizzazione sia dell'area residenziale che di quella direzionale/commerciale risultano realizzate per l'80% (come risulta dalla relazione in atti).

Risultano completati e resi agibili tutti gli edifici destinati ad edilizia residenziale nei tipi: sovvenzionata, agevolata e libera per una volumetria complessiva pari a mc. 107.990 secondo le previsioni della convenzione 09 novembre 2001.

L'insediamento, nella parte commerciale-direzionale, previsto con una volumetria complessiva di mc. 108.886 risulta attuato mediante provvedimenti (concessioni e/o permessi) per mc. 65.220 in più corpi di fabbrica a destinazione commerciale.

Più precisamente avremo:

Lotto 1-A e Lotto 1-13: mq. 5.000 x h. 4,00 m. = mc. 20.000

Lotto 2-A, 2-13, 2-C e 2-D: mq. 4.505 x h. 4,00 m. = mc. 18.020

Lotto 3: mq. 2.720 x h. 5,00 m. = mc. 13.600

Lotto 6: mq. 2.720 x h. 5,00 m. = mc. 13.600

TOTALE mq. 14.945 mc. 65.220

L'area, rispetto alla configurazione prevista a base di convenzione ha la stessa perimetrazione ed i fabbricati realizzati sono all'interno delle sagome di massimo inviluppo previste.

Le destinazioni d'uso inserite, esclusivamente di tipo commerciale, hanno rimodellato l'area per il soddisfacimento dell'ulteriore standard dei parcheggi legato alle attività insediate.

Come prospettato nella relazione in atti, per la proposizione della presente variante sono stati determinanti il Piano Commerciale dell'Amministrazione Comunale ed il disposto della Legge 203/91 sulla ripartizione delle volumetrie che ha consentito il presente programma integrato.

L'Amministrazione Comunale di Lecce è dotata ex L.R. 11/2003 artt. 12 e 15 di Piano Commerciale per il commercio e la rete distributiva locale - medie strutture di vendita.

Con riferimento alle previsioni di sviluppo della rete commerciale ed in relazione all'area, di cui all'art. 13 e come approvato dal C.C., è stata prevista una superficie complessiva per medie strutture pari a mq. 8.200 così ripartite:

Strutture di tipo M3 no food 1 x mq. 1.800

Strutture di tipo M3 no food 1 x mq. 2.500

Strutture di tipo M2 no food 1 x mq. 1.500

Strutture di tipo M1 no food 4 x mq. 600

Questa previsione esclude dall'utilizzo, a fronte di urbanizzazioni e standards realizzati e/o ceduti con il presente programma integrato, una certa quantità di superfici commerciali previste dallo strumento urbanistico approvato e convenzionato e determinabili per differenza tra la volumetria commerciale prevista e quella realizzata.

Si avrà cioè: mc. 108.886 (cubatura commerciale-direzionale nella convenzione 09/11/2001) a cui, detraendo la cubatura insediata pari a mc. 62.220, si avrà un saldo positivo di volumetria da ridestinare pari a mc. 43.666.

Per il disposto della Legge 203/91 nell'intervento è poi necessario mantenere determinati rapporti tra: Vr (volume residenziale); Vnr (volume non residenziale) e Vt (volume totale) per cui come assetto finale si dovrà avere:  $Vr \geq 60\% Vt$  e  $Vnr > 60\% Vr$

$Vr = 60\% \text{ di mc. } 216.886 = \text{mc. } 130.130.$

$Vnr = \text{mc. } 216.886 - 130.130 = \text{mc. } 86.756 > 78.078 (60\% Vr)$

Con la presente variante si consegue quindi il definitivo assetto dell'area e della volumetria prevista, la sua riorganizzazione nelle destinazioni previste e di conseguenza il definitivo dimensionamento ed individuazione degli standards.

In definitiva la volumetrica risulta la seguente:

Volumetria complessiva mc. 216.886

Vnr già realizzato mc. 65.220 < 60% Vr

Vr già realizzato mc. 107.990 < 60% Vt

Vnr da insediare mc. 21.536

Vr da insediare mc. 22.140

Vr stato finale mc. 130.130

Vnr stato finale

Commerciale mc. 65.220

Direzionale mc. 21.536 mc. 86.756

Dal punto di vista urbanistico quanto innanzi comporta una modifica alle previsioni del Piano Integrato originario consistenti nel solo cambio di destinazione d'uso di parte dei volumi non residenziali che vengono, nei termini sopra esposti, trasformati in volumi residenziali; il tutto nei limiti volumetrici complessivi autorizzati con l'Accordo di Programma sottoscritto in data 30.12.1999.

La stessa variante, di carattere interno alle aree del P.I. originario, risulta ammissibile dal punto di vista tecnico-urbanistico in quanto rispettosa dei canoni ordinari in materia urbanistica e ciò con particolare riferimento alla dotazione di aree pubbliche e servizi, alla previsione di nuove residenze per complessivi n. 221 abitanti ed al complessivo disegno urbanistico adeguato alle esigenze connesse al nuovo carico insediativi, non rilevante nella economia generale del P.R.G.

Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

- all'interno dell'area di intervento dovrà essere prevista la realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche, ex D.M. n. 1444/68, nelle quantità previste negli elaborati progettuali, ed in precedenza riportate. La realizzazione di tali servizi dovrà essere assicurata dal soggetto attuatore contestualmente al programma edilizio;
- La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n. 122/89 e s.m.;
- Il soggetto attuatore, contestualmente all'intervento, dovrà garantire la realizzazione e/o adeguamento della viabilità di accesso all'area così come previsto negli atti progettuali, e inoltre, dovrà provvedere alla esecuzione di tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi esistenti.

Gli effetti di natura urbanistica conseguenti alla conclusione del presente Accordo di Programma, nonché le specifiche finalità del precitato art.18 costituiranno oggetto di apposita e specifica Convenzione, aggiuntiva ed integrativa di quella sottoscritta in data 9.11.2001, tra il proponente ed il Comune di LECCE nel quale verranno puntualmente definite le rispettive obbligazioni che dovranno essenzialmente e principalmente riguardare:

- a) quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di piani attuativi convenzionati;
- b) l'obbligo del proponente alla realizzazione del collegamenti ai servizi a rete ed alla viabilità esterni all'area oggetto del programma proposto;
- c) la definizione delle opportune garanzie perché la realizzazione delle diverse parti del programma medesimo rispetti un'adeguata programmazione temporale con particolare riferimento al rapporto tra urbanizzazioni ed edificazione, nonché tra le diverse tipologie di edificazione;
- d) il divieto di trasferire ad altro soggetto gli oneri relativi alla realizzazione del programma escludendo, specificatamente, la possibilità di alienazione delle aree oggetto del programma stesso prima della loro edificazione.

Lo schema di Convenzione di cui sopra dovrà essere espressamente richiamato ed approvato nella delibera di C.C. di ratifica del medesimo Accordo di Programma.



In relazione a quanto innanzi prospettato si può quindi accogliere sotto il profilo amministrativo la richiesta di Accordo di programma finalizzato alla variante di destinazione del volume di edilizia non residenziale - non ancora realizzato nel programma integrato in oggetto- in edilizia residenziale da realizzare nel Comune di LECCE nell'ambito di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata per il quale in data 30.12.1999 è stato già sottoscritto il relativo Accordo di Programma tra la Regione Puglia e lo stesso Comune di Lecce.

In relazione a quanto sopra riferito e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dell'art. 18 della legge n. 203/91 e dell'art. 11 della legge n. 136/99, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione del prescritto Accordo di Programma finalizzato alla variante di destinazione del volume di edilizia non residenziale -non ancora realizzato nel programma integrato in oggetto - in edilizia residenziale da realizzare nel Comune di LECCE nell'ambito di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata per il quale in data 30.12.1999 è stato già sottoscritto il relativo Accordo di Programma tra la Regione Puglia e lo stesso Comune di Lecce.

Il citato Accordo di Programma dovrà essere redatto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Il presente provvedimento fa salvi eventuali ulteriori vincoli territoriali insistenti sulle aree in questione, per i quali, ove sussistenti, vanno richiesti i prescritti pareri e/o nulla osta ai sensi di legge.

Si dà atto, inoltre, sulla scorta degli atti d'Ufficio (PUTT/PBA) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da vincoli di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98.

L'area interessata dall'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di valore normale "E" laddove non è dichiarabile, secondo la classificazione operata dal PUTT/Paesaggio con riferimento ai valori paesistici, un significativo valore paesaggistico del sito oggetto d'intervento. In relazione alla localizzazione in ambito "E" l'intervento non è soggetto a preventivo parere paesaggistico ai sensi del combinato degli artt. 2.01 punto 2 e 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T. né sussistono motivi ostativi alla definizione dell'Accordo di Programma.

Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni del Piano Integrato in parola ed il Piano di Bacino della Puglia -Stralcio Assetto Idrogeologico- approvato dal Comitato Istituzionale nel novembre 2005, per quanto accertabile dagli atti d'Ufficio si rileva che le aree in questione non sono interessate da prescrizioni del suddetto P.A.I."".

"Adempimenti normativi generali"

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definita dall'art. 4 - comma 4 - lett. D) della L.R. 7/97.

"Copertura Finanziaria di cui alla L.R. 28/01"

Dal presente provvedimento non deriva alcun onere a carico del Bilancio Regionale.

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del

conseguente atto finale

## LA GIUNTA

Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

Viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile della P.O. e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

## DELIBERA

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni, con le condizioni e nei termini di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 18 della legge n. 203/91, per la variante di destinazione del volume di edilizia non residenziale - non ancora realizzato nel programma integrato in oggetto - in edilizia residenziale da realizzare nel Comune di LECCE nell'ambito di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata per il quale in data 30.12.1999 è stato già sottoscritto il relativo Accordo di Programma tra la Regione Puglia e lo stesso Comune di Lecce;
- DI PROVVEDERE alla pubblicazione sul B.U.R. del presente provvedimento.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dr. Romano Donno On. Nichi Vendola