



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 83 del 27/05/2008

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 maggio 2008, n. 703

accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D. lgs. N. 267/2000 per la realizzazione di alloggi per studenti e docenti universitari in Foggia alla via F.lli Biondi. Soggetto proponente: "Metropolis s.r.l.".

L'Assessore Regionale all'Assetto del Territorio (Urbanistica ed E.R.P.), Prof.ssa Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile dell'P.O. e confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

""Il Sindaco del Comune di Foggia, con nota prot. n. 514/A/18 in data 28 settembre 2007 ha richiesto al Presidente della G.R. la stipula di un accordo di programma, ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 267/2000 per la realizzazione di alloggi per studenti e docenti universitari su aree di proprietà della Società "METROPOLIS s.r.l." nella città di Foggia, con invito, al fine di effettuare l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento a voler fissare una data utile per la convocazione della necessaria Conferenza di Servizi.

Con la suddetta nota sindacale si ripercorre l'articolato iter sotteso alla richiesta di Accordo di Programma di cui trattasi che qui di seguito si riporta:

""Con istanza del 22.12.2006, la società Immobiliare Metropolis s.r.l., con sede in Foggia, al Viale degli Artigiani n. 7B, in persona del legale rappresentante pro tempore, Geom. Luigi Boscaino, ha presentato al Comune di Foggia una richiesta di Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs n. 267/2000 riguardante un intervento per la realizzazione di alloggi per studenti e docenti universitari in Foggia, alla Via F.lli Biondi.

Il progetto, come si evince dalla relazione illustrativa, è stato elaborato nel rispetto delle norme di cui alla legge 14.11.2000 n. 338 "Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari" e D.M. n. 118 del 09.05.2001 "Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per gli studenti universitari di cui alle leggi 14.11.2000 n. 338 e 23/12/2000 n. 388"; il progetto include pertanto le seguenti funzioni:

- "AF1 - residenza", che comprende le funzioni residenziali per gli studenti;
- "AF2 - servizi culturali e didattici", che comprende le funzioni di studio, ricerca, documentazione, lettura, riunione, ecc., che lo studente compie in forma individuale o di gruppo al di fuori del proprio ambito residenziale privato o semiprivato;
- "AF3 - servizi ricreativi", che comprende le funzioni di tempo libero finalizzate allo svago, alla formazione culturale non istituzionale, alla cultura fisica, alla conoscenza interpersonale o socializzazione, ecc., che lo studente compie in forma individuale o di gruppo al di fuori del proprio

ambito residenziale privato o semiprivato;

- "AF4 - servizi di supporto", che comprende le funzioni che supportano la funzione residenziale dello studente;
- "AF5- servizi gestionali e amministrativi", che comprende le funzioni esercitate dal personale di gestione in ordine al corretto funzionamento della struttura residenziale;
- "accesso e distribuzione", che comprende le funzioni di accesso, di accoglienza, di incontro e di scambio tra gli studenti e le funzioni di collegamento spaziale tra le aree funzionali all'interno di queste;
- "parcheggio auto e servizi tecnologici", che comprende spazi di parcheggio auto/moto e la dotazione di vani tecnici e servizi tecnologici in genere.

L'intervento è stato inoltre progettato per rispondere, come detto, alla duplice esigenza degli studenti di individualità e di società attraverso un'adeguata previsione e ripartizione di spazi a carattere privato e semiprivato, nonché di spazi a carattere collettivo e semicollettivo.

Per quanto attiene la possibilità di sottoscrizione dell'accordo di programma, la struttura tecnica comunale ha valutato favorevolmente l'intervento sulla base della valutazione delle finalità pubblica e del pubblico interesse dell'insieme delle opere sotto il profilo urbanistico, sociale ed economico.

A seguito di quanto sopra l'Amministrazione Comunale di Foggia con atto di G.M. n. 160 del 11.07.2007, ha deliberato di promuovere, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, per quanto illustrato precedentemente, l'Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione di "Attrezzature pubbliche di interesse generale consistenti in alloggi e residenze per studenti e docenti universitari" sul suolo ubicato in Foggia alla Via F.lli Biondi; a tal fine ha demandato al Sindaco, ai sensi della normativa richiamata, la convocazione della Conferenza dei Servizi con la Regione Puglia e, se del caso, con altri soggetti eventualmente interessati, tra i quali c'è l'E.DI.SU., al fine di assicurare il coordinamento delle azioni, dei tempi, delle modalità e di ogni altro aspetto da definire.

L'area prescelta per l'intervento, di proprietà privata, è adiacente alla Facoltà di Agraria dell'Università degli Studi Foggia ed è ubicata in prossimità dell' Azienda Ospedaliera Universitaria "Ospedali Riuniti" e del costruendo triennio biologico della Facoltà di Medicina; presenta una forma planimetrica a "T" dell'estensione di mq. 7.388,00 e confina:

- a sud-est con la scuola materna comunale "Angela Fresu";
- a nord-est con la scuola media statale "Pio XH";
- a sud-ovest con Via F.lli Biondi;
- a nord-ovest con Via Mingardi.

Tra l'area prescelta e le due strade pubbliche sono intercluse tre particelle di proprietà comunale, che non risultano urbanisticamente indispensabili ai fini della realizzazione dell'intervento, ma che potranno comunque essere ricomprese in un progetto di intervento unitario ed urbanizzate a cura e spese del soggetto proponente.

Le aree private interessate dall'intervento risultano catastalmente così individuate:

Le aree di proprietà comunale, non interessate dall' intervento, ma potenzialmente includibili in un progetto di intervento unitario, sono catastalmente così individuate:

L'intervento dunque nel suo complesso realizza un polo di servizi di rilevante interesse pubblico generale e di immediato soddisfacimento dei bisogni degli studenti ed operatori universitari difficilmente realizzabili contemporaneamente e, soprattutto, con finanziamenti pubblici. Inoltre l'intervento va a completare le edificazioni delle aree libere dalla maglia.

Con riferimento ai riflessi economici, la realizzazione dell'intervento e l'intervento di tutte le nuove funzioni previste comporterà una importante ricaduta sia sulla qualità della vita cittadina, sia sulla sua economia.

Sotto il profilo tecnico, il progetto risulta già corredato del parere preventivo di prevenzione incendi dei VV.FF. prot. n. 236/PV dell' 01.03.2007, del parere preventivo per l'allaccio alla rete elettrica ENEL del 05.02.2007 prot.n. 00355, del parere preventivo per l'allaccio gas-metano del 06.02.2007 prot.n. 840, del parere preventivo per l'allaccio alla rete idrica e fognante del 09.02.2007, prot.n. 2475/PA/sr.

L'intervento proposto riveste certamente la caratteristica di pubblico interesse, atteso che soddisfa un bisogno oggettivo del mondo dell'istruzione universitaria e della Città, consentendo la realizzazione di edilizia specificamente dedicata, sul modello della generalità delle città universitarie italiane. In tal senso, il progetto ha già ricevuto il parere favorevole dell'E.DI.SU. (atto del 07.03.2005 - prot. n. 1019), oltre che del Consiglio della Facoltà di Agraria (atto del 26.04.2005) e del Consiglio degli Studenti dell'Università di Foggia (atto del 30.05.2007). In particolare, per la sua ubicazione, il programma edilizio si integra in modo organico nel tessuto urbanistico circostante, ponendosi al servizio soprattutto della Facoltà di Medicina e Chirurgia e della Facoltà di Agraria.

In sede di istruttoria del relativo procedimento amministrativo - pratica edilizia n. 194/E/2005, la destinazione urbanistica delle aree interessate dalla progettazione ha tuttavia formato oggetto di certificazioni e pareri tecnici non univoci da parte dei competenti organi dell'Amministrazione.

In particolare, atteso il contrasto tra la relazione del tecnico istruttore dall' 08.04.2005, prot.n. 28612, che ha ritenuto le aree destinate a "Zona S.P. - Attrezzature pubbliche di quartiere" e la proposta motivata del responsabile del procedimento del 19.05.2005, prot.n. 4114, che ha ritenuto invece congruente la tipizzazione a "Zona F" (art. 13, delle N.T.E.), il Dirigente Coordinatore dell' ASA n. 9, con nota prot.n. 9325 del 16.11.2005, ha espressamente delegato, per le determinazioni definitive, il Dirigente dei Lavori Pubblici e Manutenzione, il quale con nota prot.n. 728 del 10.02.2006, ha classificato l'area in questione come "Zona F - Area per le attrezzature pubbliche di interesse generale", di cui all'art. 13 delle N.T.E. ..

Il medesimo contrasto in ordine alla destinazione urbanistica dell' area si è tuttavia riproposto in sede di rilascio della certificazione urbanistica relativa alle particelle sopra indicate: il certificato prot.n. 60570 del 02.10.1997, relativo alla p.lla 1440, il certificato prot.n. 59869/5048 del 27.10.1998, relativo alla p.lla 1442, il certificato prot.n. 33985/U.T. 5816 del 20.05.2004, relativo alla p.lla 1440, e il certificato prot.n. 97721/U.T. 9707 del 04.04.2006, relativo alla p.lla 1444, indicano tutti la destinazione "Zona F- Attrezzature pubbliche di interesse generale - Aree per istruzione - Esistente"; mentre certificato prot.n. 43691/U.T. 5484 del 30.05.2006, relativo alla p.lla 1442, indica che l'area "ricade nei comparto tipizzato a "Verde Attrezzato - Via F.iii Biondi... "in base alla catalogazione di cui al punto 295, della tabella B3 - Aree a Standard, s Esistenti, allegata alla relazione illustrativa (elaborato n. 45/70) del vigente P.R.G.".

La segnalata mancanza di univocità in relazione alla destinazione urbanistica dell'area di intervento, il coinvolgimento di aree di proprietà comunale, nonché i riflessi sul piano della programmazione urbanistica dell'area stessa che il progettato insediamento comporta, rendono opportuna la partecipazione, per la compiuta valutazione del progetto e per le eventuali variazioni urbanistiche che si rendano necessarie, della Regione Puglia, nella qualità di Ente co-titolare del potere di pianificazione urbanistica del territorio comunale.

Al fine di accertare la possibilità di addivenire alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, relativo alla realizzazione del programma in questione, interessante il Comune di Foggia, proposto dalla Società

"METROPOLIS s.r.l.", è stata convocata dal competente Assessore Reg.le all'Assetto del Territorio - giusta nota n. 1030/C del 31.01.2008, ai sensi del 3° comma dell'art. 34 del D.lvo n.267/2000, per il giorno 07.02.2008, apposita Conferenza di servizi a cui hanno partecipato:

- Prof.ssa Angela BARBANTE, Assessore Reg.le all'Urbanistica;
- arch. Michele SALATTO - Assessore all'Urbanistica, Edilizia residenziale ed Emergenza Abitativa del Comune di Foggia;
- ing. Paolo AFFATATO - Coordinatore Area Tecnica del Comune di Foggia;
- ing. Nicola GIORDANO, Dirigente del Settore Urbanistico Regionale;
- geom. Nicola LOSCHIAVO, funzionario del Settore Urbanistico Regionale;
- ing. Giuseppe CAVALIERE - progettista dell'intervento;
- geom. Luigi BOSCAINO - legale rappresentante della Immobiliare Metropolis s.r.l..

In sede di conferenza di servizi, come si rileva dal verbale - in atti - sono stati registrati gli interventi di seguito testualmente riportati:

L'Assessore Regionale evidenzia che ha indetto in data odierna Conferenza di Servizi onde valutare la proposta d'intervento alla luce della documentazione in atti.

Lo stesso Assessore Regionale chiama a svolgere le funzioni di Segretario il geom. Nicola LOSCHIAVO.

L'Assessore Regionale invita gli intervenuti rappresentanti del soggetto proponente ad illustrare il progetto.

L'ing. Cavaliere, progettista dell'intervento, illustra le previsioni dell'intervento, evidenziando altresì che le aree interessate dal Programma non hanno una ben chiara destinazione urbanistica nel vigente P.R.G., in quanto negli elaborati grafici le stesse aree risultano univocamente tipizzate come zona "F - attrezzature d'interesse generale", che consentirebbe la realizzazione dell'intervento; mentre nell'allegata verifica degli standards di P.R.G. le stesse aree sono destinate ad "attrezzature pubbliche di quartiere - Sp" nell'ambito della quale non è possibile la realizzazione di quanto proposto.

Nel merito del progetto in esame gli Assessori comunale e regionale convengono sull'interesse pubblico, sotteso alla realizzazione dell'intervento in questione nonché sull'idoneità della sua localizzazione in ragione della vicinanza della sede universitaria della Facoltà di Agraria, che peraltro ha dato l'assenso all'iniziativa a condizione che con l'Università di Foggia e il Comune vengano definite in convenzione modalità di assegnazione delle residenze studentesche che favoriscano l'accesso alle fasce sociali più deboli.

In ogni caso si ritiene necessario operare, nell'ipotesi cautelativa che trattasi di aree tipizzate dal vigente P.R.G. come "attrezzature pubbliche di quartiere - Sp", una verifica della tenuta dello stesso P.R.G. con riferimento specifico al rispetto dei minimi di legge per quanto riguarda specificatamente le attrezzature di quartiere.

Infine al Coordinatore dell'area Tecnica del Comune di Foggia viene richiesta una relazione- parere in cui siano chiariti i seguenti aspetti:

- valutazioni tecnico - urbanistiche in ordine al Programma di cui trattasi nonché in ordine ai rapporti intercorrenti tra lo stesso e le previsioni del P.R.G. vigente, con particolare riferimento a quanto in precedenza detto in ordine agli standards ex D.M. 2.4.68 n. 1444."

In sede di 1a Conferenza di Servizi sono state illustrate le finalità del progetto e le eventuali connesse varianti urbanistiche rispetto al vigente P.R.G. del Comune di Foggia e ciò sulla scorta degli atti ed elaborati, allegati alla nota sindacale n. 514/A/18 del 28/09/2007:

Relazione Illustrativa;

Tav. 1 - Planimetrie - scale varie;

Tav. 2 - Ingombri e distacci - scala 1:200;

Tav. 3 - Sistemazione esterna - scala 1:200;

Tav. 4 - Pianta Piano Interrato - scala 1:100;

Tav. 5 - Pianta Piano Terra - scala 1:100;

Tav. 6 - Pianta Piani 1° - 2° - 3° - 4° - residenze - scala 1:100;

Tav. 7 - Pianta copertura - scala 1:100;

Tav. 8 - Prospetti A-C-scala 1:100;

Tav. 9 - Prospetti B - D - scala 1:100;

Tav. 10 - Sezioni-scala 1:100.

Dai suddetti atti in particolare si rileva quanto segue.

L'iniziativa ha per obiettivo la formulazione di un'adeguata risposta alla crescente domanda di alloggi per studenti e docenti, in un mercato immobiliare che, allo stato attuale, si è dimostrato del tutto inadeguato a soddisfare detta richiesta.

Al fine di un appropriato inquadramento della problematica in questione l'Università degli Studi di Foggia con nota in data 24.02.2005, prot. n° 6833 - VI/3 ha fornito ai progettisti dell'intervento un prospetto informativo della popolazione universitaria nella Città di Foggia, aggiornato al 31.12.2004, riferito agli studenti, suddivisi per facoltà, residenti e non nella Città di Foggia.

Dall'analisi dei dati forniti emerge che le unità non residenti nella Città capoluogo, che gravitano nell'ambito dell'Università foggiana, ammontano a ben 6.900, a cui finora non è stato possibile garantire adeguati servizi di tipo ricettivo. Solo ultimamente l'E.DI.S.U. ha dato inizio ai lavori di costruzione di una casa per lo studente, la cui capacità ricettiva di n° 100 posti letto circa, rappresenta solo la modestissima percentuale dell'1,4% del fabbisogno necessario,

L'emergenza abitativa universitaria costituisce indubbiamente una problematica sociale di grande rilievo.

In tal senso, l'iniziativa in questione punta ad offrire agli studenti universitari fuorisede e non, la possibilità di garantire le necessarie condizioni di permanenza nella città sede di Università, tali da agevolare la frequenza degli studi e quindi il conseguimento della laurea, sia per quanto attiene alle funzioni residenziali e di supporto correlate, sia per quanto attiene alle funzioni di supporto alla didattica ed alla ricerca, nonché alle funzioni culturali e ricreative.

L'intervento è stato progettato affinché, al suo interno, sia garantita la compresenza delle funzioni residenziali e dei servizi correlati, in modo tale da ottemperare entrambe le esigenze di individualità e di socialità.

In particolare l'edificio progettato prevede la presenza di molteplici aree funzionali quali la residenza, i servizi culturali e didattici, i servizi ricreativi, i servizi di supporto, i servizi gestionali e amministrativi, il parcheggio auto e servizi tecnologici, l'accesso e i collegamenti tra le aree funzionali.

L'intervento è stato inoltre progettato per rispondere come detto alla duplice esigenza degli studenti di

individualità e di socialità, attraverso un'adeguata previsione e ripartizione di spazi a carattere privato e semiprivato, e di spazi a carattere collettivo e semicollettivo.

L'impostazione progettuale, infine, è tale da consentire una fruizione autonoma da parte di tutti gli studenti e degli utenti esterni; a tale scopo ogni ambito funzionale delle diverse unità ambientali sarà facilmente riconoscibile; in particolare saranno facilmente distinguibili i punti di accesso alle parti residenziali ed alle parti di servizio, ed i relativi percorsi non presenteranno interferenze.

L'intervento è stato elaborato nel rispetto dei seguenti dispositivi legislativi:

- Legge 14.11.2000 n. 338 «Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari»;
- Decreto Ministero Istruzione Università e Ricerca 09 maggio 2001, n. 118: "Standard minimi dimensionati e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari di cui alla Legge 14 Novembre 2000 n. 338 e 23 Dicembre 2000 n. 388.

Nella stessa relazione è evidenziata la circostanza che l'opera progettata nel rispetto di riferimenti legislativi attinenti la realizzazione di opere pubbliche, consente l'eventuale gestione e/o acquisizione da organismi all'uopo preposti, potendo anche godere, ove possibile, sul piano economico, delle agevolazioni previste per legge.

L'area prescelta per l'intervento, di proprietà privata, è adiacente alla Facoltà di Agraria dell'Università degli Studi di Foggia ed è ubicata in prossimità dell'Azienda Ospedaliero-Universitaria "Ospedali Riuniti" e del costruendo triennio biologico della Facoltà di Medicina.

Tra l'area prescelta e le due strade pubbliche, sono intercluse tre particelle di proprietà comunale, che non risultano urbanisticamente indispensabili ai fini della realizzazione dell'intervento, ma che potranno comunque essere ricomprese in un progetto di intervento unitario ed urbanizzate a cura e spese del soggetto proponente.

L'area in questione è inserita in un contesto urbano completamente urbanizzato così come evidenziato negli elaborati grafici allegati. Infatti lungo le strade confinanti il lotto interessato dall'intervento, sono presenti tutte le infrastrutture necessarie quali la fogna bianca e nera, la rete dell'acquedotto, le reti di adduzione del gas metano sia in bassa pressione che in media pressione, le reti dell'energia elettrica e di pubblica illuminazione oltre alle linee telefoniche.

In sede di Conferenza di Servizi il progettista, nell'illustrare l'intervento, ha per quanto attiene agli indici e parametri urbanistico - edilizi, ha evidenziato di aver fatto riferimento all'art. 13 delle N.T.E. del vigente P.R.G. relativo alle zone "F" - Aree per le attrezzature pubbliche di interesse generale - che consente la realizzazione di attrezzature e di servizi a livello di città e di territorio ivi incluse le attrezzature universitarie.

E, in proposito ha rilevato - lo stesso progettista che il rapporto di copertura e la percentuale di aree da destinare a verde, risultano rispettati in quanto:

- Rapporto di copertura :
- Superficie dell'area interessata dall'intervento: mq. 7.388;
- Superficie coperta: mq. 2.024;
- Rapporto di copertura: mq. 2.024 / mq. 7.388 = 0,274 < 1/3;
- Area destinata a verde:
- Superficie dell'area interessata dall'intervento: mq. 7.388;
- Superficie a verde: mq. 3.701;

- Rapporto superficie a verde / area totale = mq. 3.701 / mq. 7.388 = 0,501 > 0,5

Le predette verifiche sono state eseguite con riferimento alle sole aree di proprietà privata, escludendo quindi quelle di proprietà comunale che, avendo la medesima destinazione urbanistica, potranno essere comunque ricomprese, come detto, in un progetto d'intervento unitario; nell'ipotesi di includere anche le aree comunali si verterebbe ad un valore del rapporto di copertura ancora più basso, e ad una percentuale maggiore delle aree destinate a verde.

Per quanto riguarda le aree a parcheggio, risultano rispettati i riferimenti di cui all'art 2 della Legge 24 Marzo 1989, n. 122, in quanto: ? Aree a parcheggio:

- Volumetria prevista: mc. 33.170,00;

- Aree destinate a parcheggio: mq. 3.462,00;

- Rapporto: area a parcheggio / volume mq. 3.462 / mc. 33.170 = 0,104 > 1/10. Per quanto riguarda gli aspetti edilizi si rileva quanto segue:

1) il progetto si articola planimetricamente secondo uno schema costituito da un centro rappresentato dalla hall, e da tre assi ortogonali che si diramano da esso dando vita ad una forma a "T" .

2) a livello distributivo, le destinazioni dei vari ambienti, cercano di ottemperare entrambe le esigenze di individualità e di socialità; le destinazioni sono le seguenti:

- piano interrato ad uso autorimessa, parcheggi biciclette, vani tecnici, deposito attrezzi;

- piano terra con destinazione biblioteca, ristorante/sala mensa/self-service, palestra e altri servizi;

- piano primo, secondo, terzo e quarto con destinazione residenziale per gli studenti e servizi; L'edificio è pertanto costituito da cinque piani fuori terra, per un'altezza complessiva di mt. 17,90 compatibile con l'edilizia residenziale circostante che presenta altezze fino ad otto piani fuori terra.

Con riferimento, infine, alla distribuzione delle varie attività all'interno del complesso edilizio progettato si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nella nota sindacale n. 514/A/18 del 28/9/07 di cui si è detto innanzi.

In data 4 aprile 2008 con nota n. 3098/C è stata convocata per il giorno 08.04.2008, per prosieguo dell'esame del programma edilizio proposto dalla Società "METROPOLIS s.r.l.", l'aggiornamento della Conferenza di Servizi tenutasi il 7.2.2008 di cui si è detto in precedenza.

A detta riunione hanno partecipato: Prof.ssa Angela BARBANENTE, Assessore Reg.le all'Urbanistica;

- arch. Michele SALATTO - Assessore all'Urbanistica, Edilizia residenziale ed Emergenza Abitativa del Comune di Foggia;

- ing. Paolo AFFATATO - Coordinatore Area Tecnica del Comune di Foggia;

- ing. Nicola GIORDANO, Dirigente del Settore Urbanistico Regionale;

- geom. Nicola LOSCHIAVO, funzionario del Settore Urbanistico Regionale;

- geom. Luigi BOSCAINO - legale rappresentante della Immobiliare Metropolis s.r.l..

Nel corso della riunione - come da verbale in atti - sono stati registrati gli interventi che testualmente si riportano:

""Preliminarmente viene acquisita la relazione - parere a firma del Coordinatore Area Tecnica del Comune di Foggia che si allega al presente verbale contenente le verifiche e le valutazioni tecnico - urbanistiche relative all'intervento in esame ed ai suoi rapporti con le previsioni del P.R.G. vigente

richieste nella precedente seduta del 7.2.2008.

Sulla scorta di quanto rappresentato dall'Amministrazione Comunale assumendo l'area come zona "SP" ovvero standard correlato alla residenza ex art. 3 del D.M. n. 1444/68 si è acclarato che la sottrazione di detta area comporta la tenuta del Piano con uno standard di 19,68 mq/ab. superiore al minimo previsto dal citato decreto ministeriale.

Sussistendo, quindi, le condizioni dal punto di vista urbanistico in rapporto sia alla verifica degli standards ex art. 3 del D.M. n. 1444/68 e sia alla funzione di servizio per l'Università dell'area e connesso intervento edilizio la conferenza di Servizi conclude positivamente i suoi lavori."

Quanto innanzi riviene dalla illustrazione, fatta in sede di Conferenza di Servizi, della relazione parere a firma del Coordinatore dell'Area Tecnica del Comune di Foggia, nella quale si rileva quanto segue (testualmente): ""PREMESSA.

A seguito di conferenza di servizi tenutasi giorno 7 febbraio 2008, alle ore alle ore 9,30 giusta convocazione prot. n. 1030 del 31.01.2007, tesa ad accertare la possibilità di addivenire alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, previsto dall'artt. 34 del D.lvo n.267/2000, relativo alla realizzazione di alloggi per studenti e docenti universitari, proposto dal soggetto proponente in oggetto, la Regione Puglia - Assessorato Urbanistica, rimetteva allo scrivente le seguenti necessità:

Si ritiene necessario operare, nell'ipotesi cautelativa che trattasi di aree tipizzate dai vigente P.R.G. come "attrezzature pubbliche di quartiere - Sp", una verifica della tenuta dello stesso P.R.G. con riferimento specifico ai rispetto dei minimi di legge per quanto riguarda specificatamente le attrezzature di quartiere.

Infine ai Coordinatore dell'area Tecnica del Comune di Foggia viene richiesta una relazione- parere in cui siano chiariti i seguenti aspetti:

- valutazioni tecnico - urbanistiche in ordine al Programma di cui trattasi nonché in ordine ai rapporti intercorrenti tra lo stesso e le previsioni dei P.R.G. vigente, con particolare riferimento a quanto in precedenza detto in ordine agli standards ex D.M. n. 1444. " A seguito di tale necessità ed avendo in riferimento quali atti prodromici per le verifiche richieste : la deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 6 novembre 1992 ; la relazione istruttoria dell'ufficio urbanistica regionale n. 21/97 ;
- il parere del C.U.R. n. 45/97;
- la deliberazione di Giunta Regionale n. 7914 del 11 novembre 1997 ; la deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 26 aprile 1999;
- la deliberazione di Giunta Regionale n. 1005 del 20 luglio 2005 ;

il Documento Programmatico Preliminare del Comune di Foggia, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale in data 26 marzo 2006 ; si è composta la seguente relazione tecnica.

STORIOGRAFIA DEL PROCEDIMENTO

Con istanza del 22.12.2006 e successiva nota di sollecito del 16.2.2006, la ditta Immobiliare Metropolis S.r.l., con sede in Foggia, al Viale degli artigiani n. 7B, in persona del legale rappresentante pro tempore, Geom. Luigi Boscaino, ha richiesto all'Amministrazione Comunale la promozione di un Accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. n. 267 del 2000 per la realizzazione di ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE CONSISTENTI IN ALLOGGI E RESIDENZE PER STUDENTI E DOCENTI UNIVERSITARI su un suolo ubicato in Foggia, alla via F.lli Biondi;

Per il medesimo intervento edilizio, la ditta aveva richiesto allo S.U.E. Comunale permesso di costruire con istanza prot. n.20575 del 10.3.2005, in forza dell'asserita conformità urbanistica delle aree di proprietà con le vigenti previsioni del Piano Regolatore Generale (art. 13 N.T.E.- "Zona F" - Area per le attrezzature pubbliche di interesse generale);

In sede di istruttoria del relativo procedimento amministrativo - pratica edilizia n. I94/E/2005-, la destinazione urbanistica delle aree interessate dalla progettazione ha tuttavia formato oggetto di certificazioni e pareri tecnici non univoci da parte dei competenti organi dell'Amministrazione;

Con specifica delibera di giunta comunale veniva acclarata la caratteristica di pubblico interesse, atteso che, lo stesso, soddisfa un bisogno oggettivo del mondo dell'istruzione universitaria e della città, consentendo la realizzazione di edilizia specificamente dedicata, sul modello della generalità delle città universitarie italiane.

Su questo specifico tema si ritiene opportuno riportare quanto disposto in termini di applicazione dell'art. 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765 da parte del CIR Lavori Pubblici 25/2/70 n.25/M art.3 a proposito della individuazione del carattere di interesse pubblico presentato dall'edificio o dall'impianto per il quale è richiesto il nulla osta al rilascio della licenza edilizia in deroga, che fa proprie le considerazioni svolte dal Consiglio di Stato (Sez. II) nel parere n. 5/69 del 21 gennaio 1969 :

"Tale individuazione (dell'interesse pubblico) non può essere effettuata in base a criteri generali e astratti né è suscettibile di essere precisata in ipotesi tassative, ma può emergere esclusivamente dall'esame concreto delle singole fattispecie".

"Il criterio direttivo della detta indagine è costituito dal concetto di interesse pubblico".

"Questo va inteso nella sua accezione tecnico-giuridica di interesse tipico, il cui soddisfacimento e la cui tutela sono assunti dalla P.A.; quindi, non nel senso lato di interesse collettivo o generale, bensì in quello specifico di interesse qualificato dalla sua rispondenza a fini perseguiti dall'Amministrazione stessa".

"Ai riguardo non è rilevante la qualità - pubblica o privata - dei soggetti che realizzano le costruzioni. Occorre soltanto valutare, sotto il profilo obiettivo, se sussista un nesso tra la destinazione dell'impianto o dell'edificio e un interesse tipico perseguito dalla P.A. con specifico riferimento alla situazione del singolo impianto o edificio". Deve precisarsi che, in nessun caso, l'interesse pubblico può essere costituito dai vantaggi che la collettività ritrae dagli eventuali corrispettivi che possono essere dati dal costruttore all'Amministrazione comunale, come, ad es., cessione gratuita di aree per strade, ecc., in quanto l'interesse pubblico deve essere valutato in relazione alla destinazione dell'edificio o dell'impianto. " In relazione quindi al manufatto oggetto dell'intervento nella considerazione che, al fine della reale necessità di offerta, ha già ricevuto il parere favorevole dell'E.DI.SU. (atto del 7.3.2005 -prot. n.I019), oltre che del Consiglio della Facoltà di Agraria (atto del 26.4.2005) e del Consiglio degli studenti dell'Università di Foggia (atto del 30.5.2007), la circostanza di cui al punto precedente risulta acclarata.

Tra l'altro, per la sua ubicazione, il programma edilizio si integra in modo organico nel tessuto urbanistico circostante, ponendosi al servizio soprattutto della Facoltà di Medicina e Chirurgia e della facoltà di Agraria.

ASPETTI TECNICI

Le aree interessate dall'intervento sono in parte di proprietà della ditta, distinte al N.C.E.U. al foglio n.92,

p.lle 1440, 1442 e 1444, per una estensione di circa 7388 mq., e in parte di proprietà comunale, distinte al foglio n.92, p.lle 1196, 1372 e 87, per una estensione di circa 1410 mq. come si evince dalla verifica interna effettuata (vedi allegato) L'intervento interessa un'area includente due particelle di proprietà comunale, non interessate materialmente dall'edificazione, ma destinate ad una sistemazione a verde a cura e spese del soggetto proponente; la disciplina di dette aree, così come la disciplina complessiva di realizzazione e di uso dei beni dovrà in ogni caso oggetto di apposita convenzione, nel quadro degli obiettivi di programmazione dell'Ente Comunale e del pieno soddisfacimento dell'interesse pubblico;

Sotto il profilo tecnico, il progetto risulta già corredato del parere preventivo di prevenzione incendi dei VV.FF. prot. n.236/PV dell'1.3.2007, del parere preventivo per l'allaccio alla rete elettrica ENEL del 5.2.2007 prot. n.00355, del parere preventivo per l'allaccio gas-metano del 6.2.2007, prot. n.840, del parere preventivo per l'allaccio alla rete idrica e fognante del 9.2.2007, prot. n.2475/PA/sr.

L'area non risulta soggetta ad alcun vincolo pianificatorio (PUTT - PAI).

ASPETTI URBANISTICI

La necessità di concorrere alla realizzazione dell'intervento attraverso accordo di programma deriva dalla circostanza riscontrata nel contrasto tra la relazione del tecnico istruttore dell'8.4.2005, prot. n.28612, che ha ritenuto le aree destinate a "Zona S.P. - Attrezzature pubbliche di quartiere" e la proposta motivata del responsabile del procedimento del 19.5.2005, prot. n.4114, che ha ritenuto invece congruente la tipizzazione a "Zona F" (art.13. delle N.T.E.). Il Dirigente Coordinatore dell'ASA n.9, con nota prot. n.9325 del 16.11.2005, ha espressamente delegato, per le determinazioni definitive, il Dirigente ai Lavori Pubblici e Manutenzione, il quale, con nota prot. n.728 del 10.2.2006, ha classificato l'area in questione come "Zona F - Area per le attrezzature pubbliche di interesse generale", di cui all'art. 13 delle N.T.E.

Il medesimo contrasto in ordine alla destinazione urbanistica dell'area si è tuttavia riproposto in sede di rilascio della certificazione urbanistica relativa alle particelle sopra indicate: i certificati prot. n.33985/U.T. 5816 del 20.5.2004, relativo alla p.lla 1440 e prot. n. 97721/U.T. 9707 del 4.4.2006, relativo alla p.lla 1444 indicano la destinazione "Zona F -Attrezzature pubbliche di interesse generale - Aree per istruzione - Esistente", mentre il certificato prot. n.43691/U.T. 5484 del 30.5.2006, relativo alla p.lla 1442, indica che l'area "ricade nel comparto tipizzato a "Verde Attrezzato - Via F.lli Biondi... In base alla catalogazione di cui al punto 295, della tabella B3 - Aree a Standards Esistenti, allegata alla relazione illustrativa (elaborato n. 45/70) dei vigente PRG. ";

Per quanto sopra nella consapevolezza che l'indeterminazione operativa poteva risolversi solo con la chiusura dell'adeguamento cartografico del PRG (in corso di predisposizione da parte della Amministrazione), la ditta ha ritenuto, per ovvi motivi di tempistica connessa all'investimento, di richiedere la procedura de quo.

L'intervento si localizza in una area che prevede la presenza di un edificio scolastico, per cui la sua realizzazione risulta coerente "chiudendo" una maglia che avrà la specifica destinazione di standard.

"Valutazioni tecnico - urbanistiche in ordine al Programma di cui trattasi nonché in ordine ai rapporti intercorrenti tra lo stesso e le previsioni del P.R.G. vigente, con particolare riferimento a quanto in precedenza detto in ordine agli standards ex D.M. 2.4.68 n. 1444."

Con specifico riferimento a quanto richiesto occorre precisare in premessa come gli standards cosituiscono l'elemento fondativo del Piano Regolatore Generale, introdotti dal D.M. 1444/68, 26 anni dopo la legge 1150/42. Tuttora vigenti, anche se superati nella loro concezione, determinano i rapporti

minimi atti ad individuare gli spazi pubblici in uno strumento urbanistico generale o attuativo.

Per le diverse zone omogenee residenziali (A, B, C) si calcono in funzione degli abitanti; per le zone D nelle aree produttive attraverso una percentuale predefinita, per gli edifici commerciali, direzionali e turistici in rapporto alle superfici lorde dei pavimenti. Il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 riporta :

"Art. 3. Rapporti massimi tra gii spazi destinati agli insediamenti residenziali e gii spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. - Per gii insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 -penultimo comma - della legge 765, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di 18 mq. Per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico a a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. "

In riferimento alla richiesta della Regione tesa alla verifica della tenuta dello stesso P.R.G. con riferimento specifico al rispetto dei minimi di legge per quanto riguarda specificatamente le attrezzature di quartiere, si riporta sullo specifico oggetto delle zone Sp il DPP (pag. 26) del Comune di Foggia riporta un calcolo complessivo di 19,73* mq./ab. determinato sulla base dei seguenti parametri

Su una popolazione residente al 2005 di 163.250 abitanti (dato di calcolo del piano regolatore Benevolo).

Considerando nella ipotesi cautelativa l'area quale standard Sp, detraendo dal totale complessivo delle superfici a Sp (3.221.044 mq.) dell'intera città, l'area oggetto di intervento (superficie coperta) pari a 7.388 mq. (ELABORATO DI PROGETTO "CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO), il dato netto che ne deriva (3.213.656 mq.) continua a soddisfare il minimo di legge (Decreto Legislativo n. 1444 del 1968) poiché :

19,68 mq./ab. > 18 mq./ab. Ne deriva la tenuta in termini di standards di tipologia Sp, anche alla luce dell'intervento.""

Tutto ciò premesso e sulla scorta delle conclusioni positive cui si è addivenuti in sede di Conferenze di Servizi sulla scorta degli approfondimenti operati in sede tecnica con la relazione conclusiva dell'Ufficio Tecnico Comunale allegata al verbale della C. di S. conclusiva dell'8/4/2008, si rappresenta quanto segue.

Dal punto di vista amministrativo, si ritiene condivisibile il ricorso, proposto dal Comune di Foggia, all'istituto dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.lvo n. 267/2000, attese le finalità di pubblico interesse sottese all'intervento proposto ed in particolare alla necessità di mettere a disposizione degli studenti fuori sede dell'Università di Foggia alloggi per soddisfare la domanda sempre più crescente, fermo restando l'obbligo per il soggetto proponente di stipulare con il Comune di Foggia e con l'Università apposita convenzione che privilegi, in primis, le fasce sociali più deboli ed a basso reddito, potendo costituire lo stesso intervento l'inizio di un più ampio programma comunale sia per gli alloggi per gli studenti universitari fuori sede sia per i docenti universitari.

Precisato quanto innanzi per gli aspetti amministrativi, per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area di intervento si deve far riferimento agli elaborati grafici progettuali trasmessi e di seguito elencati:

Relazione Illustrativa;

Tav. 1 - Planimetrie - scale varie;

Tav. 2 - Ingombri e distacci - scala 1:200;
Tav. 3 - Sistemazione esterna - scala 1:200;
Tav. 4 - Pianta Piano Interrato - scala 1:100;
Tav. 5 - Pianta Piano Terra - scala 1:100;
Tav. 6 - Pianta Piani 1° - 2° - 3° - 4° - residenze - scala 1:100;
Tav. 7 - Pianta copertura - scala 1:100;
Tav. 8 - Prospetti A-C-scala 1:100;
Tav. 9 - Prospetti B - D - scala 1:100;
Tav. 10 - Sezioni-scala 1:100.

Alla luce delle prospettazioni e finalità rappresentate dall'Amm.ne Comunale e verificato il rispetto dei canoni ordinari urbanistici, sia per quanto attiene alla tenuta del P.R.G. per effetto della diminuzione delle zone di tipo "Sp - attrezzature pubbliche di quartiere", sia per gli aspetti localizzativi dell'intervento, in aree contigue a sedi dell'Università di Foggia, si ritiene ammissibile sotto il profilo tecnico - urbanistico la variante proposta che comporta la modifica di destinazione d'uso delle aree in gioco da "Sp - attrezzature pubbliche di quartiere" a zona per alloggi per studenti e docenti universitari, con gli indici e parametri urbanistico -edilizi come rivenienti dal progetto in atti.

Ai fini del pubblico interesse si rileva che l'intervento proposto soddisfa un bisogno oggettivo da tempo avvertito dal mondo dell'istruzione universitaria realizzando un polo di servizi nella città di Foggia per lo studio e la socializzazione degli studenti ed operatori universitari.

Resta inteso che la pratica attuazione dell'intervento sarà preceduta dalla stipula di apposita convenzione tra soggetto proponente. Amministrazione Comunale ed Università di Foggia disciplinante le modalità di assegnazione delle residenze studentesche che favoriscano l'accesso alle fasce sociali più deboli nonché l'impegno da parte del soggetto proponente ad urbanizzare e sistemare, a propria cura e spese, le aree di proprietà comunale intercluse tra l'area d'intervento e la viabilità pubblica esistente, il tutto secondo le indicazioni specifiche che stabilirà l'Amministrazione Comunale.

Nel merito della proposta progettuale, con riferimento aspetti paesaggistici del PUTT/P., approvato dalla G.R. con delibera n.1748 del 15/12/2000, l'intera area risulta ricompresa in un Ambito Territoriale Esteso di tipo "E" di valore normale e come tale non sottoposto a tutela paesaggistica.

Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni progettuali ed il Piano di Bacino della Puglia - Stralcio Assetto Idrogeologico - approvato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 39 del 30.11.2005, si rileva che l'area oggetto del presente Accordo è stata esclusa dal P.A.I. e quindi l'intervento proposto non necessita di parere da parte dell'Autorità di Bacino.

Ancora, atteso che le aree oggetto d'intervento risultano gravate dal vincolo sismico ex legge n. 64/74 e D.P.R. 06/06/2001 n. 380, prima della emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, si dovrà acquisire il competente parere dell'Ufficio Struttura Tecnica Provinciale di Foggia.

Premesso quanto sopra, e sulla base delle valutazioni di carattere urbanistico innanzi riportate, si propone alla Giunta la sottoscrizione dell'"Accordo di Programma", secondo lo schema alla presente allegato, da stipulare tra la Regione Puglia e lo stesso Comune di Foggia ai fini della realizzazione di alloggi per studenti e docenti universitari, ai sensi dell'art. 34 del D.L.vo n. 267/2000.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.B.A.) che le aree interessate dall'intervento non

sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alla L.R. n. 7/98; le stesse aree non risultano ricomprese in Siti d'Importanza Comunitaria né in Zone di Protezione Speciale ex Decreto del Ministero dell'Ambiente del 3.4.2000 e per le stesse non sono applicabili le disposizioni ex D.P.R. n.357/97 e s.m. ed i..

Si dà atto, infine, che il presente provvedimento è ammissibile ai sensi dell'art. 20, comma 4°, della l.r. n. 20/2001 risultando il Comune di Foggia dotato di P.R.G. adeguato alla l.r. n. 56/80.

L'accordo di Programma dovrà essere ratificato dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto dal Presidente della G.R.

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

Alla luce di quanto innanzi illustrato, alla luce delle risultanze delle conferenze di servizio del 7/2/2008 e 8/04/2008 nelle premesse riportate, si propone alla Giunta di autorizzare il Presidente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Comune di Foggia ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n.267/2000 per la realizzazione, in variante al vigente P.R.G., di alloggi per studenti e docenti universitari su suoli ubicati in Foggia alla via F.lli Biondi su progetto proposto dalla Società "METROPOLIS s.r.l."

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4, COMMA 4°, LETT. E - DELLA L.R. N.7/97.

COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA L.R. N.28/01

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

L'Assessore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

- UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;
- VISTA le sottoscrizioni posta in calce al presente provvedimento dall'istruttore, dal responsabile della P.O. e dal dirigente del Settore;
- A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore All'assetto del Territorio.
- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le prescrizioni tecniche e le condizioni 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 del D.Lgs. 267/2000) così come richiesto dal Sindaco del Comune di Foggia per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, di di alloggi per studenti e docenti universitari su suoli ubicati in Foggia alla via F.lli

Biondi su progetto proposto dalla Società "METROPOLIS s.r.l.";
- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.P.

IL SEGRETARIO ILPRESIDENTE
Dr. Romano Donno On Nichi Vendola