



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 42 del 06/03/2001

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 27 novembre 2000, n. 1656

Comune di CASTRIGNANO DEL CAPO (LE) - Esecuzione ordinanza TAR-PUGLIA - la Sez. di Lecce n. 138 del 09/02/94 - Integrazione Programma di Fabbricazione - Deliberazione Commissario "ad acta" n. 1 in data 08/08/96.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Funzionario istruttore, confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

"- In data 20/11/1993 il Sig. Cantoro Massimo, assistito dal Prof. Avv. Ernesto Sticchi Damiani, ha notificato, al Sindaco pro-tempore del Comune di Castrignano del Capo, atto di diffida nel senso di provvedere - decaduti i vincoli preordinati all'esproprio giusto art. 2 legge statale 1187/1968, per le aree di proprietà, poste nel centro urbano, catastalmente riportate al fg. 7 particella 68 della superficie di mq. 3500, destinati dal P.F. vigente a servizi di quartiere delle zone A e B (zone F2) - alla integrazione del P. F.;

- in data 29/11/1993 lo stesso istante, a mezzo del citato professionista, ha prodotto ricorso per l'annullamento, previo sospensiva, del silenzio rifiuto formatosi a seguito della diffida ad adempiere innanzi richiamata;

- in data 09/02/1994 il T.A.R. di Lecce - 1^a Sezione - con ordinanza numero 138, notificata in data 17/02/1994, accogliendo la domanda incidentale di sospensione ha dichiarato "l'obbligo di provvedere in ordine alla richiesta di integrazione del P. di E. portata nell'atto di diffida notificato dal ricorrente 1120/11/1993";

- in data 30/08/1995 il T.A.R. di Lecce - Sezione 1^a - a causa dell'inerzia del Comune e su istanza della parte interessata del 14/02/1995, con decisione n. 591 ha ordinato allo stesso Comune di dare esecuzione al provvedimento cautelare adottando i consequenziali provvedimenti entro il termine di 120 giorni;

- in data 27/03/1996 il T.A.R. di Lecce - Sezione 1^a - non avendo il Comune provveduto entro il termine prefissato e su nuova istanza della parte interessata, con ordinanza n. 378 nominava il Dott. Ennio Caforio, quale Funzionario del CO.RE.CO. di Lecce, Commissario "ad acta" per l'adozione, entro il termine di 120 giorni dalla notifica, dei provvedimenti di cui trattasi.

Il nominato Commissario "ad acta", con delibera n. 1 del 08/08/1996 in esecuzione dell'Ordinanza del TAR/LE n.138 del 09/02/94, ha provveduto alla integrazione del P.F. di Castrignano del Capo relativamente all'area di proprietà del Sig. Cantoro Massimo.

Con la suddetta deliberazione il Commissario "ad acta", sulla base di verifiche e accertamenti riportati nell'atto deliberativo, che per economia espositiva si intendono qui integralmente trascritti, ha deliberato testualmente quanto segue:

"Di confermare per i motivi di cui in narrativa, in via interinale, nelle more della compiuta definizione del giudizio, l'edificabilità dell'area di cui al fg. 7 particella 68, di proprietà del Sig. Cantoro Massimo, sostituendo l'indice fondiario stabilito dall'art. 31 delle N.TA. con i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiario: 2 mc/mq.;
- rapporto di copertura: 50%;

- parcheggi: 1 mq./10 mc.

Con la conferma degli altri indici validi per le zone B2 contermini (altezza, distacchi, ecc.).".

Ciò premesso ed entrando nel merito specifico del provvedimento Commissariale si rappresenta quanto segue.

Il Commissario "ad acta" con la predetta delibera n.1/96, stante le disposizioni dell'art. 31 delle N.T.A. che regola l'edificazione nelle zone F2 (che se da un lato destina le zone medesime a servizi di quartiere delle zone A e B dall'altro prevede che in mancanza della realizzazione delle predette infrastrutture, si applica l'indice di fabbricabilità di 0.01 mc/mq) ha ritenuto che il regime urbanistico che si instaura in conseguenza della caducazione del vincolo rende in realtà l'area inedificabile, e pertanto non potendo tale regime che essere transitorio e temporale, ha provveduto alla integrazione della suddetta norma transitoria nei termini deliberativi sopra trascritti.

Come è noto la problematica della caducazione dei vincoli di pianificazione, sia di tipo procedimentale che preordinati alla espropriazione, conseguente alla legge 19/11/68 n. 1187, risulta ampiamente e nel tempo più volte trattata nella giurisprudenza costante.

In proposito il Consiglio di Stato è pervenuto alla conclusione (c.f.r. decisione n.7 dell'adunanza plenaria del 29/04/84) che poiché i Comuni sono obbligati a dotarsi di uno strumento urbanistico generale che copra l'intero territorio, la situazione d'inedificabilità, conseguente alla sopravvenuta inefficacia di talune destinazioni di piano, è per sua natura provvisoria, essendo destinata a durare fino alle obbligatorie integrazioni di P.R.G. (o di P.F.) divenuto parzialmente inoperante.

Nella fattispecie, a fronte dell'indifferenza che il Comune di Castrignano del Capo manifestava in relazione alla problematica generale dei vincoli decaduti, va evidenziata la decisione del TAR Puglia - Sezione di Lecce - (ordinanza n. 138 del 09/02/94) che, a seguito della proposizione di un ricorso giurisdizionale del Sig. Cantoro Massimo, ha imposto alla P.A. l'obbligo puntuale di integrare il P.F. relativamente alle aree di proprietà dello stesso Cantoro.

Il Commissario "ad acta", nell'ambito della sfera di discrezionalità concessa, nel caso di integrazione allo strumento urbanistico, all'Amministrazione dalla giurisprudenza amministrativa, ha provveduto a conferire edificabilità, ai fini residenziali, all'area di proprietà Cantoro Massimo (foglio 7 - particella n.68) nei termini innanzi riportati.

In ordine alla caducazione dei vincoli preordinati alla espropriazione, v'è da rilevare che se per un verso la stessa decadenza fa sorgere nel proprietario un interesse pretensivo ad una nuova pianificazione, per altro verso vanno altresì valutate le situazioni dei vincoli preordinati all'esproprio e ciò con riferimento ai profili di tutela dell'interesse pubblico inseriti nel disegno urbanistico complessivo dello strumento urbanistico generale.

A tal proposito, per quanto attiene alla verifica globale degli standards (estesa alle previsioni del P.F.), su richiesta dell'Assessorato scrivente, risulta prodotta dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale una dettagliata relazione tecnica che così conclude:

"Dal raffronto tra la superficie necessaria per il soddisfacimento degli standards allo stato attuale effettivamente reperita nel capoluogo, nelle previsioni dello strumento urbanistico, risulta evidente che gli standards sono largamente rispettati in quanto:

- a) superficie esistente per spazi ad attrezzature mq. 18.520
- c) superficie totale per il soddisfacimento standards mq. 67.373
- d) differenza tra sup. esistente e sup. totale necessaria mq. 48.853
- e) superficie da sottrarre agli spazi a seguito della riqualificazione mq. 3.500
- f) superficie di fatto reperibile nelle previsioni del piano al netto di mq. 3.500

riqualificati mq.58. 188.

La superficie di cui al punto "f" di fatto reperibile è maggiore di quella di cui al punto "d" necessaria." Sulla base delle verifiche operate dal Comune va dato atto - come innanzi dimostrato - della verifica degli standards urbanistici riferiti alla totalità delle previsioni del vigente P.F. e del mantenimento del disegno pianificatorio dello stesso P.F.; inoltre, per la tutela dell'interesse pubblico saranno precisate prescrizioni nel merito tecnico della integrazione proposta.

Ancora, nella fattispecie, va rammentato che non vige il divieto di adottare varianti se non per opere pubbliche, P.E.E.P. e P.I.P. previsto dall'art. 55 della L.R. 56/80 sull'evidente presupposto che in sede di riqualificazione-integrazione di destinazioni di Piano che hanno perso efficacia per gli effetti della L. 1187/68, non si opera una variante ma una integrazione delle previsioni urbanistiche per aree che, a seguito del trascorso quinquennio, sono prive di qualsiasi destinazione.

Entrando nel merito tecnico, al fine di provvedere, nella fattispecie, ad una organica destinazione dell'area di cui trattasi, nel quadro complessivo di pianificazione strumentale, che contemperi le legittime esigenze del privato con gli ineludibili interessi pubblici, si prescrive - fermo restando gli indici e parametri prefissati dal Commissario "ad acta" - il reperimento, nell'ambito dell'area in questione, e la cessione gratuita al Comune delle aree a standards di cui al D.M. 1444/68; ciò all'evidente fine di non porre a carico della collettività standards riferiti alla integrazione di cui trattasi.

Per tutto quanto sopra, ritenendo condivisibili le motivazioni che hanno indotto il Commissario "ad acta" a provvedere, per il Comune di Castrignano del Capo, alla integrazione del P.F. relativamente all'area come innanzi individuata, se ne propone l'approvazione nei termini di cui alla deliberazione Commissariale n.1 del 08.08.96 e con la prescrizione di carattere tecnico-urbanistico innanzi precisata. Infine si dà atto, sulla scorta degli atti d'ufficio (PUTT/PBA), che i terreni interessati dal presente provvedimento non risultano gravati da vincolo di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98."

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

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. 17/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

"Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo di entrata o di spesa né a carico del bilancio regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione." L'Assessore relatore 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.;
VISTE le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento da parte del Funzionario Istruttore e del Dirigente del Settore;
A voti unanimi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI APPROVARE, la relazione dell'Assessore all'Urbanistica nelle premesse;
DI INTEGRARE, per le considerazioni e con le prescrizioni di cui alla narrativa che precede il P.F. vigente relativamente all'area di proprietà Cantoro Massimo nel Comune di Castrignano del Capo (LE), secondo le nuove previsioni urbanistiche proposte con la deliberazione del Commissario "ad acta" n. 1 del 08.08.96, con la prescrizione in narrativa riportata (reperimento standards urbanistici).
DI DEMANDARE, al competente Settore Urbanistico Regionale di trasmettere il presente provvedimento

al Comune di Castrignano del Capo e di provvedere alla pubblicazione sul BUR;
DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi dell'art. 17 della
legge n.127 del 15.05.97.

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