



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 129 del 18/08/2011**

PROVVEDITORATO INTERREGIONALE PER LE OPERE PUBBLICHE PUGLIA - BASILICATA

Esecuzione decisione del TAR Bari n. 1815/2009 - Soc. immobiliare la Pineta contro Comune di Foggia - Ritipizzazione aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio per decadenza dei vincoli di P.G.R.

IL COMMISSARIO "AD ACTA"

(Sentenza n. 1815/2009 REg. Sent. n. 00665/2009 REg. Ric. Del Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia - Sede di Bari - Sezione Seconda - Delega del Dirigente Prot. n. 0012114 del 09/09/2009)  
c/o MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE

E DEI TRASPORTI

PROVVEDITORATO INTERREGIONALE

PER LE OPERE PUBBLICHE

PUGLIA - BASILICATA

Via Dalmazia 70/B - 70121 BARI

PREMESSO che

1) la Società Immobiliare La Pineta s.r.l. risultante proprietaria di aree site nel Comune di Foggia individuate al Fg. di mappa n. 95/B particelle n. 65, 795, 1328, e 1458 con ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia sede di Bari, in data 10/04/2009 con n. 665/09, ha chiesto che sia dichiarato illegittimo il silenzio serbato dal Comune di Foggia sull'istanza prot. n. 23722 del 17/03/2008, diretta ad ottenere la ritipizzazione dell'area catastalmente individuata al foglio di mappa n. 95/B, particelle nn. 65, 795, nonché la maggior parte della particella n. 1328 di sua proprietà site in agro di Foggia, attesa l'avvenuta decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio e specificatamente il vincolo che destina ad "Attrezzature Pubbliche di quartiere" l'area catastalmente individuata al foglio di mappa n.95/B, particelle IID. 65, 795, nonché la maggior parte della particella n. 1328;

2) il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia, sede di Bari Sezione II<sup>a</sup>, con sentenza n. 1815/2009 Reg. Sen. n. 00665/2009 Reg. Ric. ha accolto il ricorso nei limiti indicati in sentenza e per l'effetto:

"dichiara non divisibile la difesa del Comune secondo cui la trasmissione della deliberazione CC n.39 del 02 ottobre 2008 alla GR Puglia concludeva l'iter procedimentale finalizzato a dare avvio alla procedura di redazione del PUG lungi dall'assolvere all'obbligo di dettare una nuova disciplina delle aree oggetto di vincolo ablatorio decaduto. Osservando inoltre come dalla deliberazione sopracitata non emerga neppure con sufficiente chiarezza la stessa ricomprensione delle suddette aree di proprietà dei ricorrenti;

ordina al Comune di Foggia di provvedere sull'istanza avanzata dalla ricorrente nel termine di 90 gg. dalla notifica o comunicazione in via amministrativa della presente sentenza;

3) con sentenza n. 1815/2009 Reg. Sen. n. 0065/2009 Reg. Ric., decisa in camera di consiglio del giorno 25/06/2009, del T.A.R. per la Puglia - sede di Bari - Sezione 11", è stato nominato il Capo Ufficio Tecnico Generale Provveditorato Opere Pubbliche per la Puglia, o suo delegato, quale Commissario ad Acta per l'esecuzione della sentenza predetta, depositata il 10/07/2009, del T.A.R. per la Puglia - sede di Bari, Sezione II<sup>a</sup>, assegnando un termine di 60giomi, dalla comunicazione in via amministrativa della medesima sentenza, per provvedere in via sostitutiva;

4) con nota prot. n. 0012114 del 09/09/2009 il Provveditorato alle OO.PP. per la Puglia ha delegato il sottoscritto Dott. Ing. Nicola DUNI, dirigente tecnico del medesimo Istituto, a svolgere l'incarico conferito inerente l'adempimento della sentenza in parola;

5) il Comune di Foggia - Servizio Urbanistica con nota prot. n. 94594 del 29/10/2009 data 28/10/2008, ha affermato che "l'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale n.191 in data 22.05.2009, ha già attivato le procedure per la ritipizzazione ai sensi del D.M. 1444/68";

6) con nota pro t. n. 0001577 in data 02/02/2010, il sottoscritto ha chiesto al Comune di Foggia se l'atto deliberativo di G.M. n.191 del 22.05.2009 interessa anche le particelle nn. 65, 795, 1328 del Fg. 95/B in agro del Comune di Foggia di interesse della ricorrente ed a cui non è seguito riscontro;

7) con la nota prot. n. 0000268 in data 13/01/2010, il sottoscritto ha chiesto al TAR PUGLIA - IV Sezione Sede di Bari se in considerazione della nota del Comune di Foggia Servizio Urbanistica prot. n. 94594 del 29/10/2009 datata 28/10/2009 l'atto deliberativo di G.M. n.191 del 22.05.2009 fosse necessaria l'adozione di ulteriori atti a titolo di Commissario ad Acta e se fosse necessario l'immediata attivazione della procedura conclusiva della ritipizzazione urbanistica in parola a cura dello scrivente;

8) con l'Ordinanza del TAR PUGLIA - II<sup>a</sup> Sezione Sede di Bari n. 35/2010 Reg. Ord. Coll. in pari data viene concessa al sottoscritto una proroga di giorni trenta per la definizione degli atti;

9) nella fattispecie sono decorsi all'attualità cinque anni dall'approvazione del piano avvenuta con delibera di Giunta Regionale n. 1005 del 20/07/2001 e pertanto risultano decaduti i relativi vincoli preordinati all'esproprio e, specificatamente, risulta decaduto il vincolo che destina ad "Attrezzature Pubbliche di quartiere" l'area catastalmente individuata al foglio di mappa n.95/B, particelle n. 65, 795, nonché la maggior parte della particella n. 1328;

10) con atto del 12 marzo 2010, il sottoscritto ha così provveduto:

#### "DELIBERA e RITIPIZZA

l'area catastalmente individuata al foglio di mappa del Comune di Foggia n.95/B, particelle n. 65, 795, nonché la maggior parte della particella n. 1328, in zona B2.2 - Edilizia: Nuova come normata dal P.R.G. di Foggia norme tecniche di esecuzione che così recita:

Sono le aree, in origine analoghe alle precedenti, ancora da edificare o in corso di edificazione. Fatte salve le concessioni già rilasciate, sono ammesse nuove costruzioni da realizzare mediante concessione singola con l'osservanza dei seguenti parametri:

Densità fondiaria: 4mc./mq

Altezza massima: 15,00 fatto salvo il rispetto delle norme antisismiche

Distanze minime dai confini: 0,00 1/2 H del fabbricato più alto, con un minimo di 5 mt.

Distanze minime dai cigli stradali: 5,00 mt. Fatte salve le disposizioni dell'art. 9 del D.M 02/04/1968.

Distanze minime tra fabbricati: 0,00 0 pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 mt.

Rapporto di copertura: 70%

1 ricoveri per auto vetture, le cantine e i locali di servizio in genere dovranno essere previsti in locali con

altezza netta non superiore a 2,40 mt. altrimenti dovranno essere conteggiate nei locali volumetrici. Nella concessione edilizia deve essere specificata la destinazione dei locali di ricovero o di servizio e non sarà ammessa una trasformazione della destinazione d'uso.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso di un edificio da residenziale a produttiva, qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento delle aree di standards previste dalle leggi, è consentita la loro monetizzazione.

• In particolare della complessiva superficie di mq. 8.716 oggetto della presente delibera di ritipizzazione mq. 2.092 vengono destinati a suolo strada pubblica e parcheggi pubblici da realizzare a cura della Soc. Immobiliare La Pineta da cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale di Foggia, compresi tutti gli oneri di voltura, mentre la restante superficie di mq. 6.624 viene destinata a suolo B.2.2 come sopra specificato, il tutto come 'portato nell'allegato planimetrico che forma parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo.

DEMANDA al segretario Generale del Comune di Foggia l'espletamento delle procedure di pubblicità di cui all'art. 16 della Legge Regionale n. 56/1980 e s.m.i.”:

#### RILEVATO CHE

- con nota prot. n. 3680 del 15 marzo 2010, l'adottata deliberazione di ritipizzazione è stata inviata al Segretario Generale del Comune di Foggia per l'espletamento delle procedure di pubblicità;

- con nota prot. n. 46472 del 21 aprile 2010, il Segretario Generale del Comune di Foggia ha attestato che la predetta deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio comunale per trenta giorni consecutivi - e, precisamente, dal 19/3/2010 al 18/4/2010 - senza che alcuno abbia fatto opposizione, restituendo copia del sopra citato atto deliberativo;

- con nota prot. n. 6580 del 19 maggio 2010, la richiamata delibera di ritipizzazione è stata trasmessa alla Regione Puglia - Servizio Urbanistico, al fine dell'esercizio delle funzioni di controllo di competenza;

- con nota prot. n. 12254 del 6 agosto 2010, il Servizio Urbanistico della Regione Puglia ha richiesto, ai fini dell'istruttoria, la trasmissione della seguente documentazione:

- 1) copia sentenza n. 1815/2009;
- 2) copia del ricorso n. 665/2009;
- 3) stralcio del P.R.G. vigente riportato, in idonea scala, su base CTR e su base catastale;
- 4) stralcio della variante, nella medesima scala, riportata su base CTR e su base catastale;
- 5) stralcio dello stato di attuazione, per le aree immediatamente limitrofe, del PRG vigente, nella medesima scala, su base CTR e su base catastale;

6) Relazione circa:

- a) la ricognizione fisico-giuridica delle superfici ad uso residenziale di previsione e/o realizzate contornate dall'area interessata e dai relativi eventuali standard urbanistici;
- b) le motivazioni poste a base della determinazione di “non reiterazione del vincolo urbanistico” e della relativa non previsione di indennizzo e/o ristoro;
- c) il mantenimento dei parametri e/o valori complessivi stabiliti dal P.R.G. per il soddisfacimento del cd “fabbisogno pregresso di standard urbanistici” ex D.M. n. 1444/68 ovvero le eventuali diverse modalità di recupero delle aree sottratte;

- con nota prot. n. 11716 del 4 ottobre 2010, si è provveduto a trasmettere al Servizio Urbanistica Regionale, la richiesta documentazione.

#### CONSIDERATO CHE

- a seguito dell'invio della richiesta documentazione integrativa, il Servizio Urbanistica regionale non si pronunciava; tenuto conto del tempo ormai decorso dall'invio della predetta documentazione, con nota prot. n. 5844 del 30 maggio 2011, veniva formalmente richiesto al Tribunale Amministrativo Regionale della Puglia: “di conoscere se lo scrivente deve produrre ulteriori atti in qualità di Commissario ad Acta ovvero codesto Ecc.mo TAR provvederà all'emissione di un' ordinanza acclarante la conclusione del

procedimento di ritipizzazione in argomento”.

#### PRESO ATTO CHE

- con ordinanza n. 979 del 24 giugno 2011, la Seconda Sezione del TAR Puglia Bari, ha disposto che “il Commissario ad Acta provveda agli adempimenti di cui in motivazione” e, più precisamente:

“- rilevato che con istanza prodotta in data 31.5.2011 il Commissario ad acta incaricato di procedere alla ritipizzazione dell’area di proprietà della società ricorrente, giusta sentenza di questa Sezione n.1815/2009, chiede di conoscere se il suo mandato possa ritenersi perfezionato con l’invio alla Regione -a mezzo nota prot. 11716 del 4.10.2010 versata in atti- dei chiarimenti dalla stessa richiesti in merito al provvedimento di ritipizzazione in concreto adottato, tenuto conto del tempo trascorso idoneo a determinare la formazione del silenzio-assenso ex art.11, comma 8, l.r. n. 20/2001;

- ritenuto che il Commissario istante, in sostituzione dell’Amministrazione inadempiente, debba procedere agli ultimi adempimenti di cui allo stesso art. 8, commi 12 e 13, l.r. n.20/2001 (ossia approvazione in via definitiva della variante in questione e pubblicazione della relativa determinazione sul Bollettino ufficiale della regione Puglia) e che, pertanto, il suo mandato non può ancora considerarsi concluso”;

#### RITENUTO

- di dover dare pronta e pedissequa esecuzione alla richiamata ordinanza n. 979/11 e, per l’effetto, di dover prendere atto dell’intervenuta formazione del silenzio assenso ex art. 11, comma 8, Legge regionale n. 20/2001 e, conseguentemente, dell’approvazione in via definitiva della disposta ritipizzazione dell’area in questione;

- che il richiamo “dell’art. 8 commi 12 e 13” della L.R. n. 20/2001, contenuto nell’ordinanza 979/2011, costituisce mero errore materiale, dovendosi chiaramente intendere richiamato l’art. 11, commi 12 e 13, che disciplina proprio l’approvazione definitiva e la pubblicazione del PUG;

#### PRESO ATTO CHE

- con nota prot. n. 7461 dell’8 giugno 2011, il Servizio Urbanistico della Regione Puglia ha richiesto chiarimenti in ordine alla pubblicizzazione degli atti di variante, nonché in ordine al soddisfacimento del cosiddetto fabbisogno pregresso di standard urbanistici;

- con nota prot. n. 7775 del 16 giugno 2011, il Servizio Urbanistico della Regione Puglia ha richiesto ulteriori chiarimenti in ordine alla verifica delle dotazioni di aree ad uso pubblico indicate nel P.R.G. vigente;

#### RILEVATO CHE

- le richiamate due note regionali - prot. n. 7461 dell’8 giugno 2011 e prot. n. 7775 del 16 giugno 2011 - sono pervenute allorquando risultava ormai ampiamente decorso “il termine perentorio di centocinquanta giorni” fissato dall’art. 11, comma 8, della L.R. n. 20/2001 e, quindi, si era definitivamente formato il silenzio-assenso in ordine all’adottata ritipizzazione;

- le integrazioni richieste dalla Regione Puglia, essendo state tardivamente formulate, non possono in alcun modo incidere sull’intervenuto silenzio-assenso, in quanto, essendo inutilmente decorso “il termine perentorio di centocinquanta giorni”, l’adottato atto di ritipizzazione “si intende controllato con esito positivo” ai sensi e per gli effetti dell’art. 11, comma 8, della L.R. n. 20/2001;

#### CONSIDERATO TUTTAVIA CHE

- i chiarimenti tardivamente richiesti dalla Regione Puglia con le note sopracitate non appiano neppure giustificati tenuto conto che:

1) l’adottato provvedimento di ritipizzazione è stato inviato al Segretario Generale del Comune di Foggia per le pubblicazioni di rito;

- il Segretario Generale, nell'esercizio delle proprie prerogative, ha proceduto all'affissione all'Albo Pretorio del Comune di Foggia per 30 giorni consecutivi, dal 19/3/2010 al 18/4/2010, senza che alcuno abbia fatto opposizione;
  - il Segretario Generale con nota del 28.7.2011 n. prot. Gen. 0079568, acquisita al protocollo del Provveditorato alle OO.PP. di Puglia e Basilicata al n. 8278 in data 04.08.2011, ha certificato che anche nei successivi trenta giorni, dal 19/4/2010 al 18/05/2010, non sono pervenute osservazioni in merito alla Delibera di ritipizzazione;
  - secondo un risalente e oramai consolidato principio giurisprudenziale, in caso di modifiche al piano regolatore l'onere di nuova pubblicazione, ai sensi dell'art. 10 L. 17 agosto 1942 n. 1150 nonché dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, sussiste soltanto qualora venga effettuata una rielaborazione innovativa dello strumento urbanistico, consistente in un mutamento delle caratteristiche essenziali, ovvero risulti superato il limite di rispetto dei canoni guida del piano.  
Nella fattispecie, si è semplicemente provveduto alla ritipizzazione di una determinata e limitata area del territorio comunale, rimasta priva di disciplina urbanistica, a seguito dell'intervenuta decadenza del vincolo preordinato all'esproprio: pertanto, l'adottata ritipizzazione, non comportando una rielaborazione innovativa dello strumento urbanistico né tanto meno un mutamento delle sue caratteristiche essenziali, non necessitava della previa rinnovazione della fase di pubblicazione.
- 2) la relazione del Dirigente del Servizio Urbanistico del Comune di Foggia afferma, in modo chiaro ed esaustivo, che il Comune di Foggia ha una dotazione di standard pari a 18,50 mq/abitanti, avendo destinato a standard ben 76.021,00 mq in eccesso rispetto al minimo richiesto (18 mq/ab.), più che sufficienti ad assorbire il maggior carico urbanistico derivante dall'adottato provvedimento di ritipizzazione; in particolare, il provvedimento di ritipizzazione consente l'edificazione di 26.496 mc., pari all'insediamento di 331,2 abitanti (art.3 D.M. 1444/68), che necessitano di 5.961,60 mq. di aree a standard rispetto ai 76.021 mq. disponibili;
- quanto alla data di riferimento relativa alla popolazione, risulta corretto il riferimento al dato reale più recente (marzo 2010) rispetto agli abitanti originariamente previsti dal PRG. In ogni caso, anche facendo riferimento alla popolazione prevista dal PRG (pari a 154.780 abitanti) vi sarebbe comunque un esubero di aree a standard (e, precisamente, di 43.099 mq.), tale da soddisfare largamente il fabbisogno derivante dall'adottato provvedimento di ritipizzazione;
  - il Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Foggia con nota del 20.7.2011 prot. n. 76239, acquisita al protocollo del Provveditorato alle OO.PP. di Puglia e Basilicata al al n. 8131 in data 2.8.2011, ha dato riscontro alle note della Regione Puglia dell'8/6/2011 e del 16/6/2011 rilevando che:
    - 1) è stato utilizzato il parametro di 18 mq. di cui al D.M. 1444/68 "in quanto il PRG vigente non detta un parametro generale di dotazione";
    - 2) è stato utilizzato il parametro della popolazione reale "nella considerazione che il limite imposto dalla norma (DM 1444/68) rappresenta un valore reale e non nominale a cui la strumentazione urbanistica esecutiva non può derogare, che deve sussistere quale valore reale e non pianificatorio";
    - 3) gli accordi di programma che nel tempo si sono susseguiti "hanno generato un incremento degli standards extrapiano o non lo hanno intaccato affatto";
    - 4) ulteriori accordi di programma tra il Comune e Ditte private resi esecutivi nei termini di legge, hanno riguardato il verde agricolo contribuendo all'aumento della dotazione complessiva rapportata all'intero territorio comunale;

Alla luce di quanto innanzi riportato, che costituisce parte integrale e sostanziale del presente atto deliberativo

## DELIBERA

- 1) di dare esecuzione all'ordinanza del TAR Puglia Bari n. 979 del 24 giugno 2011;

- 2) di prendere atto che l'adottato provvedimento di ritipizzazione "si intende controllato con esito positivo", ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, comma 8 della L.R. n. 20/2001;
- 3) di approvare, in via definitiva, la ritipizzazione di cui alla delibera del 12 marzo 2010 sopra richiamata;
- 4) di procedere, a cura e spese del Commissario ad Acta alla pubblicazione della presente deliberazione sul B.U.R.P. nonché a cura e spese della "Soc. La Pineta" alla pubblicazione della presente deliberazione su due quotidiani a diffusione locale ed affissione di manifesti nei luoghi pubblici della città di Foggia, con l'onere di darne comunicazione al Commissario ad Acta dell'avvenuto adempimento.

Bari, lì 09 Agosto 2011

Il Commissario ad Acta  
Dott. Ing. Nicola Duni

---