



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 143 del 03/10/2012

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 settembre 2012, n. 1868

Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 finalizzato alla variante al P.R.G. vigente relativa ad un lotto sito nella frazione di Savelletri nel Comune di Fasano. Soggetto proponente: Ditta: "POTENZA COSTRUZIONI s.r.l."

L'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente ufficio e confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistica riferisce quanto segue.

In data 1 agosto 2011 con nota acquisita al prot. com.le n° 27467, la società "Potenza Costruzioni srl" con sede in Fasano alla via Roma 200, richiedeva l'avvio delle procedure amministrative di cui all'art.34 del D.lgs. n° 267/2000 per la sottoscrizione di un "accordo di programma" teso a definire la variante urbanistica delle aree già urbanizzate di proprietà della medesima società, censite in catasto al Fg n° 109 p.la n° 849, ricadenti nell'abitato di Savelletri.

In data 27.10.2011 è stata inoltrata alla Direzione comunale Territorio ed Ambiente la proposta presentata dalla Società "Potenza Costruzioni s.r.l." con allegata documentazione scritto grafica.

Con nota n. 41087 del 29.11.2011 il dirigente comunale ha indetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della legge n. 291/90 e ss.mm.ii. per il giorno 21.12.2011 specifica conferenza di Servizi col fine di acquisire intese, concerti, nulla osta o assensi comunque denominati di altre amministrazioni pubbliche.

Con nota prot. n. 42506 del 12.12.2011 (acquisita al prot. regionale n. 14652 in data 21.12.2011) il Sindaco del Comune di Fasano, sempre con riferimento alla richiesta di Accordo di Programma di cui trattasi, comunicava testualmente quanto segue:

"Con riferimento alla richiesta inoltrata dalla società "Potenza Costruzioni" srl per la definizione di una variante al vigente PRG del Comune di Fasano, relativa ad un lotto di terreno sito alla frazione di Savelletri (in catasto al foglio 109A particella 1021) attualmente tipizzato come area per servizi per la residenza, si riferisce preliminarmente quanto segue.

Su tale lotto sono stati a suo tempo richiesti ed ottenuti i titoli abilitativi per la realizzazione di dieci unità immobiliari da destinare ad attività commerciali, in coerenza con la disciplina del vigente PRG.

A seguito della realizzazione di tali unità immobiliari, in ragione di alcune difformità e dell'effettivo cambio di destinazione d'uso, sono state inoltrate al Comune di Fasano le richieste di condono per ciascuna unità, ai sensi della legge 326/03 e dopo l'istruttoria tecnica sono stati rilasciati dall'UTC, i titoli abilitativi in coerenza con l'ammissibilità amministrativa di quanto richiesto.

Con riferimento al procedimento giudiziario per un presunto illecito, il Giudice, nella sentenza di primo grado (che si allega), evidenziava l'opportunità che il Comune, "nella sua piena autonomia amministrativa per il conferimento delle specifiche destinazioni urbanistiche al proprio territorio", oltre al rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria avrebbe potuto attribuire al lotto una destinazione urbanistica coerente, estinguendo in tal modo il reato contestato.

Su specifica istanza della proprietà, il Comune manifestava l'interesse ad avviare il procedimento per il cambio della destinazione urbanistica del lotto e che a fronte di tale disponibilità, la società "Potenza Costruzioni" srl dichiarava di cedere al Comune, a titolo gratuito, un immobile, da ricavarsi all'interno del complesso innanzi richiamato previo frazionamento, avviando così le "opere, interventi, o programmi di intervento" come recita l'art.34 della legge 267/00 funzionali alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la variante in argomento; la società Potenza Costruzioni srl dichiarava altresì la disponibilità a formalizzare tale promessa di cessione di immobile con atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato.

Tanto premesso, questa Amministrazione, anche con riferimento agli studi a suo tempo prospettati dalla stessa società proponente, viste le risultanze derivabili da tale cambio di destinazione; considerato il bilancio urbanistico degli standards presenti alla frazione di Savelletri e di quelli di previsione ancora utilizzabili; valutato l'obiettivo interesse di acquisire l'immobile prospettato; nella propria autonomia decisionale ed esclusiva competenza circa le destinazioni urbanistiche da attribuire al proprio territorio, così come statuisce la richiamata legge 267/00 sull'ordinamento degli Enti Locali; rilevandosi tutti i presupposti di legge per la sottoscrizione di un Accordo di Programma al fine di promuovere tale cessione e la contestuale variazione dello strumento urbanistico generale, ha dato mandato alla struttura tecnica nella persona del dirigente arch. Antonio Carnieri, di convocare apposita Conferenza di Servizi tra i rappresentanti delle due Amministrazioni interessate, al fine di definire il consenso unanime propedeutico alla sottoscrizione dell'Accordo.

Confidando nella disponibilità dei destinatari della presente, l'occasione è gradita per inviare distinti saluti.""

Il Servizio Urbanistica Regionale con nota n. 14515 del 20.12.2012 nel riscontrare la suindicata nota com.le n. 41087/2011, rilevava testualmente quanto segue:

"Da un primo esame degli atti trasmessi, si rileva che la richiesta riguarda un compendio immobiliare già

realizzato su aree tipizzate nel P.R.G. vigente come zona per "servizi pubblici di quartiere (attrezzature di interesse comune) oggetto di indagini e procedimento giudiziario conclusosi in primo grado con la sentenza n. 2321/08 emessa dal Tribunale di Brindisi - sezione distaccata di Fasano - in data 19.12.2008.

Ciò premesso, ad avviso di questo Servizio non appare applicabile al caso di specie il ricorso alla procedura di cui all'art. 34 del D.lvo n. 267/2000 atteso che dette disposizioni normative attengono a piani, programmi e/o opere a realizzarsi e non anche ad edifici e/o immobili già realizzati.

Di conseguenza questo Servizio ritiene, sulla scorta di quanto innanzi rilevato, di non poter partecipare alla Conferenza di Servizi indetta per il giorno 21 p.v.

Ad ogni buon fine si rappresenta che ove sussistano le condizioni codesta Amministrazione potrà attivare le procedure di variante ordinaria ai sensi dell'art. 16 della l.r. n. 56/80.""

Sempre con riferimento ai rilievi di cui alla suddetta nota regionale n.14515/2011 il Sindaco del Comune di Fasano con propria nota n. 44443 in data 27.12.2011 rappresentava testualmente quanto segue:

"Con riferimento ai contenuti della nota regionale 14515 del 20 dicembre 2011, si evidenzia preliminarmente che la Società "Potenza Costruzioni" srl. anche con riferimento ai contenuti specifici della sentenza 2321/08 richiamata nella nota regionale, ha richiesto una variante al PRG per le aree di che trattasi su cui insistono fabbricati oggetto di condono edilizio, ai sensi della legge 326/2003, e regolarmente sanati. In ragione di detta richiesta, la società si è resa disponibile, in termini perequativi, a corrispondere al Comune un valore corrispondente all'area di cui è stata chiesta la trasformazione urbanistica: per questo ha disposto un intervento edilizio (con opere) su uno degli immobili, ai fine di cedere gratuitamente (a propria cura e spese) al Comune la nuova unità così ricavata, da destinare agli usi che l'Amministrazione riterrà più consoni.

Stante l'interesse che l'Amministrazione ha riconosciuto a tale proposta, nella sua autonomia

decisionale sulla definizione delle destinazioni urbanistiche da imprimere al proprio territorio, è stata quindi promossa la procedura per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma che, in coerenza coi contenuti dell'art.34, vede connettersi "opere, interventi, o programmi di intervento" alla variante in argomento. Non si ritiene quindi condivisibile quanto prospettato dal Dirigente Regionale circa la non applicabilità del procedimento, "atteso che dette disposizioni normative attengono a piani, programmi e/o opere a realizzarsi e non anche ad edifici o immobili realizzati": per il caso di specie, non avendo rilevanza, come evidenziato nella sopra richiamata nota, né il procedimento giudiziario in essere, né le opere già realizzate, deve ribadirsi che l'intervento riguarda nuove opere funzionali ad una cessione di una parte della proprietà alla Pubblica Amministrazione, previo intervento edilizio di modifica dell'esistente col frazionamento di una unità immobiliare e con opere tese a dotare il nuovo immobile di una propria autonomia, in uno con le specifiche pertinenze. Vi sono quindi, nel quadro di quanto prospettato, opere ed interventi che per la loro completa attuazione (il trasferimento a titolo gratuito all'Ente Pubblico) necessitano dell'azione coordinata del Comune e della Regione, dovendosi operare, per il raggiungimento dell'obiettivo, congiuntamente alla formulazione della variante. A tanto giunge pure la nota regionale che tuttavia propone l'attivazione delle procedure della variante ordinaria ai sensi dell'art. 16 della LR 56/80.

Quanto prospettato nella nota regionale, sembra non tener conto del criterio della economicità dell'atto Amministrativo e quindi, nei limiti e nei termini delle specifiche competenze, non lascia la pur auspicabile autonomia agli organi politici Comunali e Regionali, tenuto conto che il procedimento in argomento ha assunto ed assume nel corpo normativo di che trattasi, un carattere del tutto generale, stante proprio il riferimento (che il richiamato disposto normativo recita) non solo ad opere, ma anche a programmi. Fiduciosi del positivo accoglimento dalla presente nuova istanza, ritenendo di aver spiegato le motivazioni che qui inducono a ribadire la validità e l'efficacia della richiesta di sottoscrizione dell'Accordo di Programma e della Conferenza di Servizi a quella propedeutica, si resta in attesa di sapere l'eventuale disponibilità per una prossima ventura convocazione.

L'occasione è gradita per inviare distinti saluti.""

La predetta nota sindacale n. 44443/2011, veniva riscontrata dal Servizio Urbanistica Regionale in data 10.02.2012 con la nota n. 1355, testualmente di seguito riportata:

"Si fa seguito alla precorsa corrispondenza relativa all'oggetto ed in particolare alla nota sindacale n. 44443 del 27.12.2011 con la quale, a seguito delle valutazioni operate in sede di primo esame regionale della richiesta in oggetto, vengono forniti in proposito chiarimenti.

In particolare nella predetta nota sindacale n. 44443/2011 si evidenzia che la richiesta di Accordo di Programma riguarda "un intervento edilizio (con opere)" su uno degli immobili già realizzati, al fine della sua cessione gratuita al Comune di Fasano da destinare agli usi che l'Amministrazione riterrà più consoni.

Nel merito si evidenzia che dagli atti trasmessi con nota comunale n. 42505 in data 12.12.2011 non si rileva quale sia l'immobile oggetto di cessione necessitante di opere e lavori finalizzati ad una fruizione pubblica dello stesso, né l'entità e la descrizione delle opere progettate.

In ordine poi alla destinazione pubblica del predetto immobile si ritiene che la stessa vada fissata preventivamente anche al fine di determinare conseguentemente ed in maniera puntuale i lavori e le opere edilizie da realizzare al fine di un effettivo utilizzo pubblico di detto immobile che necessariamente va reso autonomo ed indipendente dal restante compendio immobiliare già realizzato.

Per quanto attiene poi, alla destinazione urbanistica di tipo "residenziale" che s'intende imprimere all'area oggetto di richiesta di Accordo di Programma in luogo dell'originaria per "servizi pubblici di quartiere - attrezzature d'interesse comune" prevista dal vigente P.R.G., si rileva che la verifica, operata dal progettista dell'intervento, in ordine alla tenuta a livello generale degli standards di piano conseguente alla sottrazione di dette aree, necessita a parere del Servizio scrivente di una complessiva rivisitazione atteso che tra gli standards esistenti sono ricomprese anche aree per attrezzature tecnologiche (Cabine di trasformazione, Stazioni di Servizio, banchine porto, ecc.) non qualificabili come

servizi pubblici ex D.M. n. 1444/68, come pure risultano ricomprese tra gli standards di quartiere aree al servizio di specifiche strutture turistico - alberghiere presenti nell'ambito territoriale interessato, la cui fruizione ed utilizzazione è strettamente correlata alla struttura di riferimento.

Infine, per quanto attiene all'interesse pubblico da porre a base dell'Accordo di Programma si ritiene che lo stesso debba essere - ad avviso di questo Servizio - ulteriormente garantito valutando, ad integrazione della proposta oggetto di esame, la possibilità che la Società istante reperisca un'area di pari estensione da destinare a servizi di quartiere a compensazione della sottrazione operata con l'intervento già realizzato.

Quanto sopra si comunica per le valutazioni di competenza dell'Amministrazione Comunale di Fasano.””

In data 21.02.2012 il Dirigente dell'U.T.C., con nota acquisita al prot. reg.le n. 1768 in data 22.02.2012 ha richiesto la indizione di conferenza di servizi ai sensi dell'art.14 della legge 241/90 e ss.mm. ed ii ed art. 5 comma 4 DPR n°390/200, al fine valutare la proposta di variante così come sottoposta dalla società richiedente.

In riscontro alla richiesta di cui innanzi, l'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio con nota n. 306 del 22.02.2012 convocava, ai sensi dell'art.34 del Dlgs n.267/2000, per il giorno 27 febbraio p.v. ore 14,00 presso la sede dell'Assessorato Regionale alla Qualità del Territorio alla via delle Magnolie, 6 - 8 - Zona Industriale - Modugno (BA), apposita Conferenza di Servizi, precisando, altresì, che in sede di Conferenza di Servizi l'Amm.ne Comunale dovrà fornire specifiche valutazioni tecnico - urbanistiche in ordine ai rapporti intercorrenti tra il Programma di cui trattasi e le previsioni del P.R.G. vigente e ciò con specifico riferimento all'ammissibilità del carico insediativo prospettato, agli standards pubblici e alla compatibilità della localizzazione dell'intervento con il disegno urbanistico generale vigente.

Con successiva nota n. 6764 in data 23.02.2012 il Sindaco del Comune di Fasano comunicava testualmente quanto segue:

“”Con riferimento alla nota regionale del 10 febbraio 2012 prot. 1355 relativa all'argomento in oggetto, la società "Potenza Costruzioni" srl ha trasmesso le precisazioni e le integrazioni richieste, con lettera del 20 febbraio 2012, che qui si allega.

Questa Amministrazione, esaminati i contenuti integrativi prospettati, valutate le risultanze derivabili da tale cambio di destinazione, considerato il bilancio urbanistico degli standards presenti alla frazione di Savelletri e di quelli di previsione ancora utilizzabili come precisato nella richiamata lettera, ha richiesto al dirigente arch. Antonio Carrieri, una nuova convocazione della Conferenza di Servizi tra i rappresentanti delle due Amministrazioni interessate, al fine di definire il consenso unanime propedeutico alla sottoscrizione dell'Accordo.

Nel quadro delle valutazioni svolte, sembrano sussistere tutte le condizioni di pubblico interesse propedeutiche al programma di interventi in oggetto, atteso che una eventuale acquisizione dell'immobile (riguardante la variante urbanistica) da parte del Comune comporterebbe in ogni caso ulteriori impegni economici per la sua effettiva utilizzazione, che, in questo contesto congiunturale e di impegni finanziari già in essere, non sarebbe coerente assumere da parte Nostra.

Confidando nella disponibilità per una positiva soluzione di quanto richiesto, in attesa dell'incontro fissato il 27 c.m. alle ore 14, l'occasione è gradita per inviare distinti saluti.””

Le precisazioni e le integrazioni fornite dalla Società "Potenza Costruzioni s.r.l." - innanzi richiamate - attengono gli aspetti che testualmente di seguito si riportano:

“”Con riferimento alla nota regionale del 10 febbraio 2012, a firma dell'ing. Nicola Giordano (prot.1355) al fine di fornire i chiarimenti richiesti ed ottemperare a quanto colà prospettato, si evidenzia quanto segue.

Come si evince dalla planimetria allegata alla presente, l'immobile oggetto della proposta cessione è costituito dal piano terra del sub 12 della particella 1021 del foglio 109/a (Comune di Fasano - Savelletri) per una superficie utile lorda (rialzato chiuso) di mq. 49 ed una superficie pertinenziale lorda (loggia, posto auto e aiuole) di mq. 58.

Con riferimento alle opere progettate, finalizzate a rendere funzionalmente autonoma l'unità immobiliare in argomento (puntualmente riportate nella relazione illustrativa del progetto a suo tempo presentato), si rileva che stante la sola scala di accesso al rialzato, per una "fruizione pubblica" risulterebbe mancante la rampa di accesso per i portatori di handicap. In tal senso si allegano alla presente (in triplice copia) gli elaborati corretti, ovvero l'Elaborato 01bis (relazione) e l'Elaborato 03bis (tavola di progetto), sostitutivi dei corrispondenti a suo tempo trasmessi.

In ordine alla destinazione pubblica del predetto immobile, ferma restando la potestà del Comune nel determinarne l'uso, si propone di destinarla a "casa parcheggio" in ragione degli interventi di rigenerazione urbana che interesseranno nel prossimo futuro il capoluogo e le frazioni: in tal senso l'immobile risulta attrezzato, nella proposta progettuale presentata, perché possa essere dato quindi in locazione a famiglie, il cui alloggio deve essere oggetto di lavori di ristrutturazione e recupero.

Con riferimento alla richiesta rivisitazione della verifica degli standards, si evidenzia che le censurate attrezzature tecnologiche (F4) sono riportate a mero titolo di censimento e che da una più attenta lettura della documentazione (pag.6 della consulenza tecnica) tali superfici non rientrano nel calcolo del fabbisogno e della verifica, che contiene unicamente le quattro categorie di standard e le tre categorie di F di cui al DM 1444/68 (e non già le F4).

Rispetto alla eccezione sollevata sulle "aree a servizio di strutture turistiche", si precisa che le stesse si configurano come standard, in quanto sono cessioni derivanti da strumenti di secondo livello ed in particolare l'area denominata 21/22 a ridosso delle mura di Egnathia è stata oggetto di articolati approfondimenti fra i vari Enti, al fine di definire una zona di parcheggi a servizio della balneazione, senza alcuna funzione accessoria a strutture turistiche presenti nel contesto. Ad ogni buon conto, anche se dette aree a verde e parcheggi fossero eliminate, il bilancio non subirebbe modificazioni essendo le quantità esistenti residue comunque in eccedenza.

Con riferimento alle ulteriori garanzie, ad avviso della struttura regionale da porre in essere ad integrazione della proposta a suo tempo trasmessa, si è ritenuto di cedere un'area, già destinata ad urbanizzazioni nel vigente PRG, sita nel capoluogo, riportata nell'allegato e puntualmente definita in un elaborato integrativo del progetto denominato E05. Si rammenta all'uopo che l'ipotesi prospettata in partenza era stata quella di cedere un lotto di pari dimensioni; rispetto a tale proposta l'Amministrazione, stante il complesso periodo congiunturale, aveva espresso un maggior interesse verso la monetizzazione, al fine di realizzare opere di urbanizzazione e manutenzione piuttosto che l'acquisizione di nuove aree a tale destinazione; a fronte della richiesta da parte della scrivente di addivenire alla variante urbanistica attraverso l'istituto dell'Accordo di Programma si era in terza battuta addivenuti alla cessione di un immobile che corrispondesse (in termini, di valore) alle somme a suo tempo destinate per l'area in argomento; in ultimo l'integrazione richiesta e che qui si è comunque condivisa, non sembra dovere rappresentare una integrale "compensazione" della sottrazione operata, stante fra l'altro la sovrabbondanza di aree a tale destinazione, nel PRG vigente, comunque ancora utilizzabili.

Per quanto concerne i motivi di convenienza economica a vantaggio del Comune sottostanti la proposta dell'impresa scrivente, è necessario sottolineare come quest'ultima si obbligherebbe a non richiedere le somme versate e non dovute per l'ottenimento del condono edilizio per un importo totale pari ad euro 52.03:97, pur avendone diritto, avendo la Corte d'Appello annullato la concessione in sanatoria rilasciata dal Comune dietro versamento da parte dell'impresa delle somme sopra citate.

Altresì, si richiama l'attenzione sul fatto che il cambio di destinazione urbanistica suggerito nella sentenza del Tribunale, a conclusione del procedimento giudiziale, in alternativa della confisca, rappresenta tra l'altro un motivo di interesse a cura della Pubblica Amministrazione che, nel caso dovesse utilizzare gli immobili acquisiti, dovrebbe in ogni caso provvedere ad una riconversione degli stessi al fine di renderli funzionali ad altri usi con ulteriore esborso di risorse. In ultimo, è opportuno sottolineare che, gravando in capo alla società scrivente, come si evince dalla sentenza del Tribunale e della Corte d'Appello, un ordine di demolizione dell'intero complesso in oggetto, il Comune diverrebbe

titolare del solo terreno privo dei manufatti sopra edificati, in quanto demoliti. Ciò costituirebbe un ulteriore svantaggio economico per il Comune rispetto alla proposta innanzi prospettata.

Ritenendo di aver ottemperato a quanto richiesto in attesa della richiamata Conferenza di Servizi, propedeutica alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la variante urbanistica in argomento e tutte le conseguenti azioni, restando disponibile per ogni chiarimento e/o integrazione l'occasione è gradita per inviare distinti saluti.””

Tutto ciò premesso, in data 27 febbraio 2012, presso la sede dell'Assessorato alla Qualità del Territorio della Regione Puglia, si è tenuta la prima seduta della Conferenza di Servizi, in cui si è rilevato - tra l'altro - come da verbale in atti, testualmente quanto segue:

“”... omissis

Il Sindaco del Comune di Fasano, con l'ausilio del Dirigente della Direzione Territorio ed Ambiente comunale, nel manifestare l'interesse dell'Amministrazione alla definizione dell'Accordo di Programma proposto ne illustra le previsioni così come rimodulate a seguito dei rilievi regionali richiamati nelle premesse del presente verbale.

L'Amministrazione Comunale condivide quanto prospettato dal soggetto proponente a compensazione della sottrazione delle aree per servizi, in ordine alla proposta localizzazione di aree nel centro urbano, in sostituzione di quelle impegnate dal progetto in questione nell'abitato di Savelletri.

Terminata l'illustrazione, da parte dei rappresentanti regionali vengono richiesti nel merito chiarimenti e precisazioni.

A tal riguardo la Regione osserva che le aree proposte per standards nel capoluogo riguardano il verde di rispetto stradale, la viabilità e in minima parte aree per servizi propriamente dette ai sensi dell'art. 3 del D.M. n. 1444/68. Di conseguenza la Regione chiede all'Amministrazione Comunale di effettuare ulteriori approfondimenti d'intesa con il soggetto proponente.

La Regione ritiene ancora che:

- vada preliminarmente fissata la destinazione pubblica della porzione di immobile che la Società proponente intende cedere gratuitamente al Comune al fine di definire puntualmente le opere e/o lavori da effettuare, ivi compresa la sistemazione esterna del lotto pertinenziale, onde rendere detto immobile effettivamente fruibile dal pubblico;
- le verifiche operate con riferimento alle aree per standards pubblici, previste nel vigente P.R.G. per la fraz. di Savelletri, vanno effettuate con riferimento alle sole aree per servizi della residenza;
- vadano fissati tempi e modalità di realizzazione delle opere previste ivi compresa la cessione dell'area di compensazione, localizzata nel comune capoluogo, che comunque va meglio individuata, con esclusione delle aree per viabilità e verde di rispetto.

Per tali effetti la conferenza di Servizio viene aggiornata al 5 marzo 2012 ore 12,30 presso l'Assessorato alla Qualità del Territorio della Regione Puglia - BARI.””

Dal verbale della seduta di Conferenza di Servizi tenutasi in data 05.03.2012 si rileva testualmente quanto di seguito si riporta:

“”La Conferenza di Servizi aperti i lavori procede ad esaminare gli atti e la documentazione trasmessa dall'Amministrazione Comunale a riscontro delle richieste di chiarimenti formulati dalla Regione nel corso della precedente riunione del 27 febbraio 2012.

A tal riguardo la Regione ritiene di dover acquisire una dettagliata relazione a firma della Direzione Territorio ed Ambiente del Comune di Fasano in merito ai seguenti aspetti:

- in relazione al carico urbanistico della fraz. di Savelletri necessità di operare ulteriore verifica al fine di differenziare la popolazione residente dalla popolazione stagionale;
- necessità di verificare le volumetrie esistenti su apposito elaborato distinguendo quelle a destinazione residenziale e quelle a destinazione non residenziale rispettivamente;
- necessità di comparare alla luce dei dati comunali sulla popolazione, il fabbisogno effettivo degli standards con quelli previsti dal PRG, nel rispetto della impostazione generale del piano;

- necessità di approntare ulteriori elaborati grafici di dettaglio relativi al progetto del verde pubblico attrezzato oggetto di cessione gratuita e realizzazione da parte della società proponente.

Per tali effetti la conferenza di Servizio viene aggiornata al 12 marzo 2012 ore 9,00 presso l'Assessorato alla Qualità del Territorio della Regione Puglia - BARI.”

Nella seduta conclusiva tenutasi in data 12.03.2012 la Conferenza di Servizi perviene, testualmente, alle determinazioni di seguito riportate:

“La Conferenza di Servizi apre i lavori alle ore 9,30 ed il dirigente del comune di Fasano resp. della direzione Territorio ed Ambiente, arch. Antonio Carrieri, dà lettura della relazione urbanistica, a firma dello stesso dirigente e datata 12 marzo 2012”.

Preliminarmente il Dirigente comunale evidenzia quanto segue:

- su specifica istanza prot. n° 27467 del 1 agosto 2011 a firma della società Potenza Costruzioni srl con sede legale in Fasano alla via Roma n° 200, proprietaria dell'immobile, il Comune manifestava l'interesse ad avviare un protocollo d'intesa con la Regione Puglia per la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 del D.lgs n° 267/2000 al fine di determinare una variante urbanistica per cambio della destinazione urbanistica dell'area.

- In data 29/11/2011 con nota prot. n° 41087 del 29/11/2011 l'Amministrazione comunale convocava apposita conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 e ss.mm.ii. della legge n° 241/90.

- Nel merito, la società "Potenza Costruzioni" srl è proprietaria di un lotto sito nella frazione di Savelletri e censito in catasto al foglio 109 particella 1021: detto immobile risulta tipizzato nel vigente PRG comunale come area a servizi per la residenza con specifica destinazione di "attrezzature civili di interesse comune" (C) - art. 9 delle NTA.

- Su tale lotto sono stati richiesti ed ottenuti i titoli abilitativi per la realizzazione di dieci unità immobiliari da destinare ad attività commerciali ed uffici, in coerenza con la disciplina del vigente PRG (art. 36 delle NTA).

- A seguito della realizzazione di tali unità immobiliari, in ragione del cambio di destinazione d'uso, sono state inoltrate al Comune di Fasano le richieste di condono per ciascuna unità, ai sensi della legge 326/03 e dopo l'istruttoria tecnica sono stati rilasciati dall'UTC i titoli abilitativi in coerenza con l'ammissibilità amministrativa di quanto richiesto.

- Nelle more del rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria, su denuncia di terzi, ha preso l'avvio un procedimento giudiziario nei confronti della società Potenza Costruzioni, avverso il reato di lottizzazione abusiva, ove il Giudice, nella sentenza di primo grado, evidenziava - tra l'altro - che "solo l'intervento, medio tempore, dell'Amministrazione Comunale, titolare di poter dare al suo territorio l'assetto e la destinazione che ritiene congrua, tale da variare la destinazione urbanistica dell'area, potrebbe impedire la confisca".

In considerazione di quanto sopra, nella conferenza di servizi svoltasi presso gli uffici regionali in data 27 febbraio 2012, in fase di prima lettura della proposta e degli atti consegnati, veniva rilevato che:

- Le aree da cedere al Comune, con destinazione a standards, da parte della società Potenza costruzioni srl siti nel centro urbano di Fasano debbono avere la stessa superficie di quelle sottratte con l'intervento edilizio di cui trattasi;

- necessita fissare la destinazione pubblica della porzione di immobile che la società proponente intende cedere gratuitamente al Comune al fine di definire puntualmente le opere e/o i lavori da effettuare, ivi compresa la sistemazione esterna dell'area di pertinenza onde rendere tale immobile effettivamente fruibile dal pubblico;

- le verifiche operate, in prima analisi, con riferimento alle aree per standards pubblici, previsti nel vigente PRG per la frazione di Savelletri, debbono essere effettuate con riferimento alle sole aree per servizi della residenza (art. 3 del D.M. n. 1444/68);

- necessita fissare tempi e modalità di realizzazione delle opere previste ivi compresa la cessione dell'immobile e dell'area di compensazione.

Pertanto alla luce di quanto sopra la conferenza di servizi veniva aggiornata per il giorno 5 marzo 2012. Nella seduta del 5 marzo, dalla lettura della documentazione prodotta, veniva rappresentata dalla Regione quanto segue:

- in relazione al carico urbanistico della fraz. di Savelletri necessità di operare ulteriore verifica al fine di differenziare la popolazione residente dalla popolazione stagionale;
- necessità di verificare le volumetrie esistenti su apposito elaborato distinguendo quelle a destinazione residenziale e quelle a destinazione non residenziale rispettivamente;
- necessità di comparare alla luce dei dati comunali sulla popolazione, il fabbisogno effettivo degli standards con quelli previsti dal PRG, nel rispetto della impostazione generale del piano;
- necessità di approntare ulteriori elaborati grafici di dettaglio relativi al progetto del verde pubblico attrezzato oggetto di cessione gratuita e realizzazione da parte della società proponente.

La conferenza di servizi veniva quindi aggiornata per il giorno 12 marzo 2012.

Nella seduta odierna l'arch. Antonio Carrieri deposita agli atti la seguente documentazione:

- relazione urbanistica con allegato comprensivo delle verifiche richieste;
- Elaborato 06- Master Plan e relative specifiche funzionali per un giardino nel tessuto urbano di Fasano;
- Elaborato 07- Schema planovolumetrico definitivo del giardino tra via Conca d'oro e Contrada Chiancarella con indicazione delle soluzioni di attrezzamento;
- Elaborato 08- Relazione illustrativa del progetto del giardino tra via Conca d'oro e Contrada Chiancarella e relativi allegati documentari.

Lo stesso Arch. Carrieri evidenzia quanto segue (testualmente):

“La società “Potenza Costruzioni” srl è proprietaria di un lotto sito alla frazione di Savelletri e censito in catasto al foglio 109A con le particella 1021: detto lotto risulta tipizzato nel vigente PRG come area a servizi per la residenza con specifica destinazione di “attrezzature civili di interesse comune” (C) - art. 9 delle NTA.

Su tale lotto sono stati richiesti ed ottenuti i titoli abilitativi per la realizzazione di dieci unità immobiliari da destinare ad attività commerciali, in coerenza con la disciplina del vigente PRG (art. 36 delle NTA).

A seguito della realizzazione di tali unità immobiliari, in ragione di alcune difformità e dell'effettivo cambio di destinazione d'uso, sono state inoltrate al Comune di Fasano le richieste di condono per ciascuna unità, ai sensi della legge 326/03 e dopo l'istruttoria tecnica sono stati rilasciati dall'UTC, i titoli abilitativi in coerenza con l'ammissibilità amministrativa di quanto richiesto.

Con riferimento al procedimento giudiziario per un presunto illecito, il Giudice, nella sentenza di primo grado, evidenziava l'opportunità che “l'intervento, medio tempore, dell'Amministrazione Comunale, titolare di poter dare al suo territorio l'assetto e la destinazione che ritiene congrua, tale da variare la destinazione urbanistica dell'area, potrebbe impedire la confisca”.

Su specifica istanza della proprietà, il Comune manifestava l'interesse ad avviare il procedimento per il cambio della destinazione urbanistica del lotto; rispetto a tale disponibilità, la società “Potenza Costruzioni” srl dichiarava di cedere a titolo gratuito al Comune un immobile, da ricavarsi all'interno del complesso innanzi detto, previo frazionamento, avviando così le “opere, interventi, o programmi di intervento” come recita l'art.34 della legge 267/00 funzionali alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma.

Con riferimento alla richiesta della Conferenza di Servizi propedeutica alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, la Regione, nella fase istruttoria degli atti trasmessi dal Comune, ha suggerito alcune specificazioni ed integrazioni della proposta, che sono state recepite dal Proponente, al fine di conseguire l'interesse pubblico propedeutico alla realizzazione del programma di che trattasi: in particolare sono state precisate le opere per la realizzazione di un servizio nell'unità proposta in cessione al piano terra nel complesso edilizio oggetto di condono nella frazione di Savelletri; è stata puntualmente definita un'area a cedersi nel tessuto urbano del capoluogo per la realizzazione di un giardino pubblico; sono state individuate le opere connesse alla realizzazione del richiamato giardino; è stata disposta la bozza di un atto unilaterale d'obbligo, a sottoscrivere e registrarsi presso un notaio,

relativo ai tempi ed alle modalità di attuazione delle opere, nonché al trasferimento delle stesse.

Nel quadro dei diversi approfondimenti richiesti in sede di Conferenza di Servizi, sono state disposte dal Proponente tutte le precisazioni richieste con riguardo alla verifica degli standards esistenti e di previsione relativi al tessuto di Savelletri.

All'uopo, sono state censite tutte le aree di previsione del vigente PRG per standards della residenza che ammontano a mq.137.791: sulla scorta dei dati a disposizione dell'Ufficio, tale valutazione risulta essere coerente con le planimetrazioni svolte nella fase di informatizzazione delle tavole del PRG approvato ed adeguato alle prescrizioni regionali.

Con riferimento alla congruità delle previsioni, rispetto al deficit derivato in sede di trasformazione dell'area a servizi di che trattasi, la relazione integrativa proposta specifica il carico insediato con solo riferimento ai residenti: a fronte della necessità di una più puntuale verifica del dato in argomento, si è reso necessario quantificare il carico dei non residenti (carico stagionale), al fine di una migliore verifica di coerenza.

A tal fine, si è fatto ricorso in prima battuta alla elaborazione dei dati inerenti i Rifiuti Solidi Urbani (RSU): dai dati comunali, elaborati dalla Direzione Territorio Ambiente del Comune di Fasano, si ha notizia che la quantità di rifiuti prodotti giornalmente sulla fascia costiera, comprese le frazioni di Savelletri e Torre Canne, risulta essere mediamente di trenta tonnellate nel periodo estivo (giugno/settembre) e di nove tonnellate nel periodo invernale. Tenuto conto che la incidenza -pro capite- invernale (per 1406 abitanti, pari alla somma degli abitanti al 2011 di Savelletri e Torre Canne - dato comunale) risulta essere circa di 6,40 Kg/giorno, si ottiene un plausibile dato di riferimento sull'incremento demografico nella stagione estiva (per la sola fascia costiera di Torre Canne e Savelletri) di ulteriori 2881 persone, oltre le 1406 residenti, per un totale di 4.687 presenze: ipotizzando, in termini prudenziali un incremento percentuale sui residenti complessivi e valutato che Savelletri possiede 827 residenti (pari al 58.82% sul totale delle due frazioni), si ottiene che le presenze nel periodo estivo ammonterebbero a 2757 abitanti di cui 827 residenti e 1930 stagionali ($4687:100 \times 58.82 = 2757$).

Volendo utilizzare un metodo di calcolo più analitico, l'Ufficio ha provveduto a censire i 106 fabbricati che interessano le zone A e B della frazione di Savelletri: ne ha stimato le superfici e lo sviluppo volumetrico teorico (imputando una altezza adeguata ai contenuti del DM 1444/68 pari a ml. 3,2), valutando, unità per unità, le altezze teoriche e, conformemente, l'utilizzo dei piani terra (residenziale e non residenziale).

Dalla tabella di calcolo svolta, si desume che la volumetria totale (teorica) risulta essere pari a mc.197.254, mentre quella ad uso esclusivamente residenziale risulta essere di mc.184.502: calcolando sul primo dato gli abitanti (stimato, secondo il richiamato DM, a 100 mc/ab) si ottiene il valore di 1973 unità; calcolando sul secondo dato gli abitanti (stimato secondo il richiamato DM a 80 mc/ab) si ottiene il valore di 2306 unità.

Più precisamente con riferimento al calcolo del carico insediativo relativo alla frazione di Savelletri, si segnala che sono state svolte ulteriori precisazioni al fine di poter fornire un dato certo sui valori innanzi richiamati: dal consuntivo delle analisi, se ne deduce in ogni caso che il dato sugli standards risulta ampiamente verificato nelle attuali previsioni.

In particolare, come si evince dalla tabella allegata (calcolo dei volumi e degli abitanti nelle Zone A e B di Savelletri), sono state ricalcolate le superfici fondiarie delle tre destinazioni urbanistiche che risultano esse rispettivamente zona A, zona B3 (Iff= 2,5mc/mq) zona B4 (Iff= 1,5mc/mq): rispetto agli indici giova preliminarmente evidenziare che le zone A non producono alcun carico insediabile e che pertanto i volumi esistenti coincidono con le previsioni insediative massime; le zone B3 sono isolati completamente costruiti, in cui l'area di sedime corrisponde alla superficie fondiaria; le zone B4 sono invece lotti in prevalenza edificati a ville (derivate da lottizzazioni approvate in vigenza del vecchio PRG del 1960) e pertanto si impone un ricalcolo delle superfici fondiarie.

Come si evince dalla lettura della tabella aggiornata, rispetto a prime valutazioni effettuate, sono state introdotte le colonne della superficie fondiaria (Sf), dell'Iff di PRG e del volume urbanistico (valore

teorico dato dal Sf x lff).

Il consuntivo, pari a mc.141.160 risulta inferiore del dato del volume teorico massimo (mc.203.759) ricavato valutando il sedime per l'altezza virtuale (3,2 ml/piano) desunta dal numero dei piani.

Ad un più attento esame, propedeutico ai lavori della conferenza di servizi aggiornata al 12 marzo, è risultato tuttavia necessario determinare una nuova colonna (denominata vol.max) in cui far confluire i valori più alti delle due richiamate colonne (vol.urb e vol.tot) in quanto i valori da introdursi sono quelli maggiori tra i due, nel senso che se la preesistenza supera per volume la previsione urbanistica, lo stato di fatto prevale e rappresenta il carico massimo insediabile; se il volume urbanistico prevale (ovvero se vi è ancora una capacità residua di edificabilità) detto valore deve entrare nel computo al posto dell'esistente.

Il consuntivo di tale analisi ha comportato un valore leggermente più alto, di quanto determinato con riferimento all'esistente (ovvero mc.203.759 a fronte dei mc.194.125).

Tuttavia, poiché il dato sugli abitanti insediabili è stato desunto non dal volume totale, ma esclusivamente da quello esistente residenziale, il valore calcolato con riferimento agli 80 mc/ab (pari a 2306 unità tra residenti e stagionali) risulta in ogni caso maggiore di quello desumibile dal nuovo volume massimo teorico (pari a 2038 unità) e pertanto le verifiche effettuate restano agli effetti valide.

Dall'analisi effettuata, si evince inoltre che i piani terra non corrispondono significativamente ai servizi per la residenza (intesi come attività complementari a quella) come previsti dal richiamato DM, ma sono per la maggior parte utilizzati come abitazioni stagionali (giuste peraltro verifiche svolte in fase di sopralluogo): in tal senso il dato più significativo è quello delle 2.306 unità da cui si desume che vi sono 827 residenti (36% sul totale) e 1479 non residenti (64% sul totale). Tale secondo dato risulta lievemente più basso di quello derivato dalle valutazioni sui RSU, ma va tenuto conto che quel dato (RSU) tiene conto complessivamente anche delle zone turistiche, delle zone di espansione e delle residenze diffuse nella frazione (zone rurali): pertanto risulta meno attendibile di quello calcolato sui volumi.

Tenuto conto che gli standard complessivi ammontano a mq.137.791, se si utilizza il parametro di 18 mq/abitante (come da norma di PRG) si ottiene un valore di mq.41.508 di fabbisogno di standard che rappresenta il 30% circa della disponibilità complessiva di aree di previsione di PRG; se si utilizza il parametro di 27 mq/abitante (come da calcolo sul dimensionamento del PRG) si ottiene un valore di mq.62.262 di fabbisogno di standard che rappresenta il 45% circa della disponibilità complessiva di aree.

In ogni caso resta dedotto che la sottrazione dell'area in argomento, pari a mq.1820 (che rappresenta 1,3% sul totale delle disponibilità), non determina pregiudizi al sistema delle previsioni di assetto e rimanda alle determinazioni sull'interesse pubblico ogni ulteriore momento di verifica, non tanto connesso alle previsioni quanto alla effettiva gestione del territorio ed alla sua fruibilità, anche in relazione alla caducazione dei vincoli preordinati all'esproprio ed alla carenza delle risorse pubbliche, per dare attuazione alla pianificazione ed alle istanze dei cittadini sul livello di qualità e di fruibilità del territorio nel rapporto tra tessuti urbani e tessuti rurali. Con riferimento alla proposta di cessione di un immobile sito al piano terra per la realizzazione di una stazione dei vigili urbani come distaccamento locale del corpo, giuste determinazioni assunte dall'amministrazione comunale, il progetto prevede una serie di opere destinate all'autonomia funzionale dell'immobile e delle sue pertinenze.

Nel merito dei contenuti sulle specifiche destinazioni d'uso e sul livello di qualità dell'organismo edilizio in relazione alla funzione ipotizzata, questo Ufficio, esaminati gli atti, valutato lo stato di fatto, il livello delle finiture e degli impianti, e l'organizzazione distributiva, ha potuto desumere che i luoghi risultano congrui alle esigenze di settore e che il livello di qualità risulta più che soddisfacente.

Rispetto alla proposta per la realizzazione del giardino, suggerita in sede di istruttoria regionale (al fine di equilibrare lo scompenso determinato dal cambio di destinazione d'uso e urbanistica del lotto in argomento) e condivisa dal Proponente con la individuazione di un lotto di terreno nel tessuto urbano a ridosso delle frange urbane su via Conca D'Oro, angolo via Gravinella, si evidenzia in via preliminare

che rispetto al carico dei residenti a tutto il 2011 (pari a 26020 unità residenti) le previsioni di PRG deducono un quantità di mq. 672.685, che, in riferimento ai dettati del DM ed alle previsioni di PRG (18mq/ab pari nel complesso a mq. 468.360), risultano in ogni caso ampiamente soddisfatte (i minimi rappresentano il 70% circa delle previsioni), talché l'utilizzo di una parte delle previsioni risulta unicamente circostanza migliorativa, nel senso del pubblico interesse, a tradurre i contenuti della pianificazione in un atto programmatico teso all'effettiva fruibilità del contesto in termini di qualità urbana e quindi dell'interesse pubblico sotteso alla rigenerazione di previsioni di improbabile attuazione, attese le congiunturali condizioni patrimoniali della pubblica amministrazione nell'attuazione del PRG che non consentono di realizzare servizi pubblici nelle aree già acquisite al patrimonio comunale per effetto di cessione nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi vigenti.

Nel merito dei contenuti, la proposta di giardino pubblico, nel quadro di assetto generale e nelle previsioni connesse alle urbanizzazioni primarie (strade e rondò), perimetra l'area, salvaguarda le strutture vegetanti esistenti (olivi storici), peraltro oggetto di tutela ai sensi della legge 14/07, individua, nell'assetto complessivo, zone di sosta e zone di percorrenza tra i diversi spazi liberi del lotto a giardino, attrezza le aree per la sosta e per il gioco dei bimbi (vedi giochi ed attrezzature per lo svago), propone un sistema discreto di illuminazione al fine di una fruizione anche in mancanza di luce solare; recupera le situazioni di degrado connesse all'abbandono delle zone rurali periurbane (muri a secco). In tal senso la proposta può ritenersi congrua, rispetto agli obiettivi generali e specifici del PRG e più in generale delle aspettative urbane dei residenti della zona, nei limiti e nei termini di quanto prospettato e delle aspettative innanzi richiamate.

In ultimo, con riferimento ai contenuti di quanto prospettato dal Proponente, nel quadro della richiesta di nuova tipizzazione dell'area a servizi e degli immobili su quella esistenti, ed ai contenuti delle proposte di intervento a cura e spese dello stesso soggetto, si evidenzia che la proposta trae origine da uno spunto offerto dallo stesso Giudice che ha eccepito l'intervento e la legittimità degli atti successivi connessi al condono dell'opera.

A fronte di tale richiesta, giova in via preliminare evidenziare che la sola acquisizione di un'area oggetto di sequestro e trasferimento in capo alla Pubblica Amministrazione, a prescindere dalla onerosità di eventuali demolizioni dei fabbricati esistenti o alla riconversione degli stessi a fini esclusivamente pubblici, comporterebbe in ogni caso un onere finanziario per la riconversione e l'effettivo utilizzo che, come esplicito in via preliminare dall'Amministrazione, non rientra nel quadro delle onerosità finanziarie già in essere e degli impegni già assunti: pertanto l'ipotesi di riconversione a fronte dell'acquisizione di altri effettivi servizi (a diretta fruibilità), rappresenta una opportunità che si inquadra nel pubblico interesse.

Tutto ciò premesso, l'Ufficio scrivente ritiene la proposta in questione accoglibile per le motivazioni espresse in narrativa, in ordine ai seguenti aspetti:

- interesse pubblico sotteso alla proposta in parola, coerente con il dettato dell'art.34 del Dlvo 267/2000 attesa la realizzazione di opere a carico del soggetto proponente (riguardanti la cellula abitativa da cedere gratuitamente al Comune e il giardino pubblico);
- rispetto degli ordinari canoni urbanistici relativi alla nuova destinazione residenziale urbanistica conferita all'area in parola (nei limiti e nei termini di recepimento dello stato di fatto delle cellule abitative ascrivibili alla proprietà del soggetto proponente ad esito del procedimento in corso), nonché all'area di compensazione dello standard urbanistico sottratto all'abitato di Savelletri per effetto della variante urbanistica proposta.

In merito al nuovo carico urbanistico pari a mc 3150 (comprendente anche la cellula abitativa da cedere al Comune) stante la impossibilità di reperire gli standards di cui all'art. 3 del D.M.1444/1968, pari a 864 mq (32 abitanti x 27 mq/abit.), si ritiene che detto obbligo possa assolversi con monetizzazione ai prezzi correnti di mercato secondo le vigenti disposizioni di legge in materia.”

Interviene il Sindaco, dott. Pasquale DI BARI, che nel confermare in toto gli approfondimenti operati dall'Ufficio Comunale, sia dal punto di vista urbanistico che dell'interesse pubblico, opera in sintesi le

seguenti valutazioni:

1. l'eccezionalità del procedimento attivato trae origine dalle valutazioni operate dal Giudice Penale nella sentenza di 1° grado del 30.12.2008, laddove testualmente si dice "Invero solo l'intervento medio tempore dell'Amm.ne Com.le, titolare del potere di dare al suo territorio l'assetto e la destinazione che ritiene congrua, tale da variare la destinazione urbanistica dell'area, potrebbe impedire la confisca". Da quanto innanzi, in relazione al grado di giudizio cui si è giunti nella vicenda in questione (Corte di Cassazione), il ricorso al modulo procedimentale dell'A. di P. è giustificato in primis dalla necessità dell'Amm.ne Com.le di considerare la proposta del soggetto proponente in tempi compatibili con l'imminente ultimo grado di giudizio (Corte di Cassazione) cui, al momento, la stessa vicenda è approdata e ciò prima che intervenga un provvedimento finale di confisca come richiesto dal Giudice di primo grado;

2. la stessa proposta, come evidenziato nella relazione dell'U.T.C., prevede in coerenza con il dettato dell'art.34 del D.lvo n. 267/2000, la realizzazione di opere, ovvero di un giardino pubblico nel capoluogo e l'adeguamento funzionale di una cellula abitativa ai fini della utilizzazione come presidio di Polizia urbana per Savelletri ed esplica effetti di variante urbanistica per l'area interessata.

La realizzazione delle opere e conseguente cessione gratuita al Comune va regolamentata con apposita convenzione da sottoscrivere con il soggetto proponente, fermo restando che l'adeguamento funzionale della cellula abitativa con conseguente cessione al Comune per la allocazione del presidio di Polizia Urbana va effettuato prima della nuova stagione estiva.

3. l'acquisizione dell'area oggetto di sequestro, per effetto di una sentenza definitiva, comporterebbe nel caso di demolizione degli edifici esistenti e/o di riconversione funzionale a fini pubblici, un onere finanziario al quale, allo stato, l'Amm.ne Com.le non può far fronte per note difficoltà finanziarie. Viceversa, è più conveniente per l'Amministrazione l'acquisizione gratuita di altri servizi, quali l'edificio da utilizzare per presidio di Polizia urbana e la realizzazione a cura e spese del proponente di un servizio pubblico quale è il giardino pubblico, quest'ultimo su area già destinata a tale fine. Rileva allo stato, peraltro, anche l'impossibilità per l'Amministrazione di realizzare detto servizio in aree già di proprietà comunale, per effetto di cessioni effettuate nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi, stante le difficoltà finanziarie in cui versa la stessa Amministrazione;

4. le valutazioni operate dell'Ufficio hanno accertato che in relazione alle verifiche effettuate in merito al carico insediato e/o insediabile in Savelletri sulla scorta delle varie ipotesi di lavoro (R.S.U., carico insediabile inerente all'attuazione delle previsioni normative di P.R.G., carico insediativo inerente alla volumetria residenziale rilevata nelle tabelle predisposte dall'U.T.C.) consentono di ritenere la superficie degli standards per la residenza prevista dal P.R.G. in Savelletri maggiore del valore previsto dal D.M. n. 1444/68 - art.3, ed assorbente anche dello standard imputabile al carico insediativo già realizzato che peraltro trova parziale soddisfacimento nell'ambito dell'area in questione, limitatamente al presidio di Polizia Urbana.

L'esuberanza degli standards previsti dal PRG nella frazione di Savelletri consente all'Amministrazione Comunale di recepire la proposta inerente la problematica degli standards urbanistici ovvero di acquisire gratuitamente, a compensazione della superficie sottratta in Savelletri, un'area di uguale superficie in Fasano, da attrezzare da parte del soggetto proponente a giardino pubblico in un contesto a servizio anche dell'adiacente insediamento della "167".

In proposito si precisa che nel Comune capoluogo in rapporto alla popolazione residente gli standards pubblici previsti dal P.R.G. risultano realizzati in misura decisamente inferiore alle necessità riscontrate e la realizzazione di un servizio nel capoluogo invece che nella fraz. di Savelletri offre un'opportunità per migliorare la dotazione effettiva di servizi per la popolazione. D'altro canto, non potendo provvedere nell'ambito dell'area in questione al reperimento in toto delle aree per standards nella misura prevista dal PRG (27 mq/ab.) si concorda con la valutazione dell'Ufficio in ordine alla relativa monetizzazione, previo scorporo dell'area relativa alla cellula abitativa a cedersi.

La Regione, sulla scorta di quanto prospettato nell'istruttoria dell'U.T.C. e delle valutazioni del Sindaco

di Fasano, in ordine agli aspetti sia di interesse pubblico evidenziati sia di carattere procedimentale ed urbanistico, ritiene di poter aderire alla richiesta di Accordo di Programma che previa istruttoria tecnica del Servizio Urbanistica sarà sottoposta alle valutazioni della Giunta Regionale.

La Conferenza da' atto che gli elaborati posti a base della richiesta di Accordo di Programma sono in definitiva i seguenti:

A) elaborati acquisiti in sede di conferenza di servizi del 12 marzo 2012

- relazione urbanistica con allegato comprensivo delle verifiche richieste;
- Elaborato 06 - Master Plan e relative specifiche funzionali per un giardino nel tessuto urbano di Fasano;
- Elaborato 07 - Schema planovolumetrico definitivo del giardino tra via Conca d'oro e Contrada Chiancarella con indicazione delle soluzioni di attrezzamento;
- Elaborato 08 - Relazione illustrativa del progetto del giardino tra via Conca d'oro e Contrada Chiancarella e relativi allegati documentari.

B) elaborati di cui alla nota comunale prot. n. 42506/2011 del 12 dicembre 2011 (acquisita al prot. SUR n. 14652 del 21 dicembre 2011):

- Relazione;
- Elaborato 01- Relazione generale di accompagnamento ed allegati;
- Elaborato 02 - Inquadramento Urbanistico dell'intervento in varie scale;
- Elaborato 03 - Rilievo dello stato attuale: piante e prospetti (stralcio) - scala 1:50;
- Elaborato 04 - Progetto delle opere.

C) elaborati di cui alla nota comunale prot. n. 6764/2012 del 23 febbraio 2012 (acquisita al prot. SUR n. 1977 del 27 febbraio 2012):

- Elaborato 01bis - Relazione Generale di accompagnamento ed allegati con le integrazioni richieste durante il procedimento;
- Elaborato 04bis - Progetto delle opere: piante e prospetti stralcio in scala 1:50

D) elaborati di cui alla nota comunale prot. n. 7632/2012 del 01 marzo 2012 (acquisita al prot. SUR n. 2214 del 02 marzo 2012):

- Tav. n. 17 P.R.G. - zonizzazione Savelletri - scala 1:2.000;
- Elaborato 05bis - Planimetria di individuazione dell'area per urbanizzazioni da cedersi nel quadro dell'Accordo di Programma: stralci in scala 1:2.000.

Alle ore 13,00 i lavori vengono conclusi.””

A seguito delle risultanze conclusive della suddetta conferenza di Servizi del 12 marzo 2012, il Consiglio Comunale di Fasano in data 20 marzo 2012 con atto n.11 avente ad oggetto: "Autorizzazione per la richiesta di un Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 del DLGS n.267/2000 finalizzato alla variante del PRG relativa ad un lotto sito nella frazione di Savelletri" delibera testualmente:

- 1) Di prendere atto dell'attività istruttoria fino ad ora posta in essere e del verbale della Conferenza di Servizi svolta presso la Regione Puglia in data 12 marzo 2012;
- 2) Di autorizzare il Sindaco del Comune di Fasano a richiedere al Presidente della Giunta Regionale la sottoscrizione di un Accordo di Programma finalizzato all'attuazione di opere e di interventi in variante al PRG vigente in ossequio a quanto previsto dall'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000, finalizzato alla variante del prg relativa ad un lotto sito nella frazione di Savelletri.

Sulla scorta di quanto deliberato dal Consiglio Comunale con atto n. 11/2012, e visto l'esito della Conferenza di Servizi tenutasi in data 12 marzo 2012, il Sindaco del Comune di Fasano con nota n. 10567/2012 in data 23.03.2012 ha richiesto al Presidente della Regione Puglia la sottoscrizione di un Accordo di Programma, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000 finalizzato alla variante del PRG relativa ad un lotto sito nella frazione di Savelletri di Fasano.

Ciò stante ed entrando nel merito degli atti progettuali trasmessi, così come aggiornati e rielaborati, ad esito delle risultanze delle riunioni di Conferenza di Servizi tenutesi a tutto il 12.03.2012, e sulla scorta

della Relazione tecnica - urbanistica all'uopo predisposta dall'U.T.C. ed integralmente riportata nel verbale della seduta di conferenza di servizi del 12.03.2012, si rappresenta quanto segue.

Giova preliminarmente evidenziare che l'intervento in questione proposto dalla Società "Potenza costruzioni s.r.l." oggetto di richiesta di Accordo di Programma risulta rimodulato di volta in volta ad esito delle determinazioni assunte in sede di Conferenza di Servizi, come da verbali in atti, secondo gli elaborati innanzi richiamati.

Giova, altresì, sintetizzare la vicenda urbanistica che riguarda la richiesta di Accordo di Programma in questione.

La predetta proposta interessa un lotto di terreno attualmente tipizzato dal P.R.G. vigente in Fasano come "area per servizi della residenza", distinto in catasto di Foggia al F. 109° part.III n. 1021 sul quale a suo tempo sono stati richiesti ed ottenuti i titoli abilitativi per la realizzazione di dieci unità immobiliari da destinare ad attività commerciali, in coerenza con la disciplina del vigente PRG.

A seguito della realizzazione di tali unità immobiliari, in ragione di alcune difformità e dell'effettivo cambio di destinazione d'uso (residenziale), sono state inoltrate al Comune di Fasano le richieste di condono per ciascuna unità, ai sensi della legge 326/03 e dopo l'istruttoria tecnica sono stati rilasciati dall'UTC i relativi titoli.

Successivamente il compendio immobiliare, già realizzato, è stato oggetto di indagini e procedimento giudiziario conclusosi in primo grado con la sentenza n. 2321/08 emessa dal Tribunale di Brindisi - sezione distaccata di Fasano - in data 19.12.2008 e sentenza della Corte di Appello di Lecce n. 861 dell'1.6.2011.

La proposta in esame, come riportato nella Relazione Tecnica Illustrativa e negli elaborati grafici allegati all'istanza presentata dalla Società "Potenza Costruzioni s.r.l.", si pone come obiettivo la definizione di una variante urbanistica finalizzata ad attribuire al lotto una destinazione urbanistica coerente con la richiesta di condono edilizio ed in linea con quanto prospettato dal Tribunale di Brindisi con la succitata sentenza n. 2321/08, come rappresentato nella Conferenza di Servizi dall'Amm.ne Comunale.

Per una migliore identificazione della proposta in questione e dell'area di intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici progettuali di seguito conclusivamente riportati:

- Elab. 1bis - Relazione Generale di accompagnamento ed allegati (febb. 2012);
- Elab. 2 - Inquadramento urbanistico dell'intervento (dic. 2011);
- Elab. 3 - Rilievo dello stato attuale (dic. 2011);
- Elab. 4bis - Progetto delle opere: piante e prospetti (stralcio) - sc. 1:50 (febb. 2012);
- Elab. 5bis - Planimetrie di individuazione dell'area per urbanizzazioni da cedersi nel quadro dell'Accordo di Programma - scala 1:2.000 (marzo 2012);
- Elab. 6 - master plan e relative specifiche funzionali per un giardino nel tessuto urbano di Fasano - sc. 1:100 (marzo 2012);
- Elab. 7 - schema planimetrico definitivo del giardino tra via Conca d'Oro e C.da Chiancarella con indicazione delle soluzioni di attrezzamento - sc. 1:100 (marzo 2012);
- Elab. 8 - Relazione illustrativa del progetto del giardino tra via Conca d'Oro e C.da Chiancarella e relativi allegati documentari (marzo 2012).

La proposta, inerente la trasformazione urbanistica dei suoli oggetto della proposta, prevede, entrando ancor più nello specifico, i seguenti vantaggi in favore del Comune di Fasano a fronte dell'ammissibilità della variante urbanistica:

- la cessione di una porzione dell'immobile già realizzato, sita a piano terra da adibire, previa effettuazione delle necessarie opere edili, a distacco dei Vigili Urbani;
- la cessione di una superficie per standards pubblici, ubicata nel Comune capoluogo, di estensione pari a quella di cui si propone il cambio di destinazione urbanistica;
- la realizzazione, a cura e spese della Società proponente, sulle aree cedute - di cui al punto precedente - di un giardino pubblico attrezzato secondo le indicazioni di progetto;
- la monetizzazione delle aree per standards urbanistici correlati al nuovo carico urbanistico (mc.

3.150,00), secondo i vigenti prezzi di mercato con l'intesa che il Comune è tenuto a fare confluire gli introiti della monetizzazione in uno specifico capitolo di bilancio esclusivamente dedicato alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondarie

Per quanto attiene sia ai profili di carattere procedurale, sia all'interesse pubblico che ricorre nell'intervento in questione, si evidenzia quanto segue:

1. l'eccezionalità del procedimento attivato trae origine dalle valutazioni operate dal Giudice Penale nella sentenza di 1° grado del 30.12.2008, laddove testualmente si dice "Invero solo l'intervento medio tempore dell'Amm.ne Com.le, titolare del potere di dare al suo territorio l'assetto e la destinazione che ritiene congrua, tale da variare la destinazione urbanistica dell'area, potrebbe impedire la confisca". Da quanto innanzi, in relazione al grado di giudizio cui si è giunti nella vicenda in questione (Corte di Cassazione), il ricorso al modulo procedimentale dell'A. di P. è giustificato in primis dalla necessità dell'Amm.ne Com.le di considerare la proposta del soggetto proponente in tempi compatibili con l'ultimo grado di giudizio (Corte di Cassazione) cui, al momento, la stessa vicenda è approdata e ciò prima che intervenga un provvedimento finale di confisca come richiesto dal Giudice di primo grado;

2. la stessa proposta, come evidenziato nella relazione dell'U.T.C., prevede in coerenza con il dettato dell'art.34 del D.lvo n. 267/2000, la realizzazione di opere, ovvero di un giardino pubblico nel capoluogo e l'adeguamento funzionale di una cellula abitativa ai fini della utilizzazione come presidio di Polizia urbana per Savelletri ed esplica effetti di variante urbanistica per l'area interessata dal contenzioso giudiziario;

3. La realizzazione delle opere come sopra descritte e conseguente cessione gratuita al Comune va regolamentata con apposita convenzione da sottoscrivere con il soggetto proponente, fermo restando che l'adeguamento funzionale della cellula abitativa con conseguente cessione al Comune per la allocazione del presidio di Polizia Urbana va effettuato prima della nuova stagione estiva;

4. l'acquisizione dell'area oggetto di sequestro, per effetto di una sentenza definitiva, comporterebbe nel caso di demolizione degli edifici esistenti e/o di riconversione funzionale a fini pubblici, un onere finanziario al quale, allo stato, l'Amm.ne Com.le non può far fronte per note difficoltà finanziarie. Viceversa, è più conveniente per l'Amministrazione l'acquisizione gratuita di altri servizi, quali l'edificio da utilizzare per presidio di Polizia urbana e la realizzazione a cura e spese del proponente di un servizio pubblico quale è il giardino pubblico, quest'ultimo su area già destinata a tale fine. Rileva allo stato, peraltro, anche l'impossibilità per l'Amministrazione di realizzare detto servizio in aree già di proprietà comunale, per effetto di cessioni effettuate nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi, stante le difficoltà finanziarie in cui versa la stessa Amministrazione.

La variante in questione, alla luce delle prospettazioni e finalità rappresentate dall'Amm.ne Comunale, nella Conferenza di Servizi e qui condivise atteso il rispetto degli ordinari canoni urbanistici stante la complessiva riorganizzazione urbanistica delle aree interessate, unitamente ai vantaggi per l'Amministrazione Comunale in termini di opere ed infrastrutture pubbliche di cui si dota il contesto urbano interessato nonché il Capoluogo (giardino pubblico), si ritiene ammissibile dal punto di vista tecnico urbanistico.

In particolare, con riferimento alla sottrazione di aree per servizi per la residenza, nella frazione di Savelletri, operata con la realizzazione dell'intervento di cui trattasi, le verifiche operate dal Comune in merito al carico insediato e a quello insediabile in Savelletri sulla scorta delle varie ipotesi di lavoro (R.S.U., carico insediabile inerente all'attuazione delle previsioni normative di P.R.G., carico insediativo inerente alla volumetria residenziale rilevata nelle tabelle predisposte dall'U.T.C.) consentono di ritenere la superficie degli standards per la residenza prevista dal P.R.G. in Savelletri maggiori del valore previsto dal D.M. n. 1444/68 - art.3, ed assorbenti anche dello standard imputabile al carico insediativo già realizzato che, peraltro, trova parziale soddisfacimento nell'ambito dell'area in questione, limitatamente al presidio di Polizia Urbana.

Nel merito della proposta progettuale, con riferimento agli 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.

Sempre con riferimento agli aspetti ambientali connessi al progetto in questione trattandosi, come più volte dichiarato negli atti comunali, di un piano e/o programma relativo ad un compendio immobiliare realizzato alla data del 31 luglio 2007, data di entrata in vigore della Parte Seconda del D.lvo n. 152 poi modificato dal D.lvo del 16 gennaio 2008 n.4, per lo stesso non sono applicabili le disposizioni del suddetto D.lvo.

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 al presente provvedimento allegato, da stipulare tra la Regione Puglia ed il Comune di Fasano, comportante variante urbanistica al P.R.G. vigente nei termini sopra esplicitati e relativa ad un lotto sito nella frazione di Savelletri di proprietà della Società "Potenza Costruzioni s.r.l."

Quanto innanzi in relazione agli aspetti di natura urbanistica, restando nelle competenze delle Amministrazioni coinvolte gli aspetti contenutistici, procedurali e convenzionali connessi alla realizzazione delle opere e interventi nel loro complesso.

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 di Importanza Comunitaria né in zone di Protezione Speciale ex Decreto del Ministero dell'Ambiente del 03.04.2000 e per le stesse non sono applicabili le disposizioni ex D.P.R. n. 357/97 e s.m. ed i.

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

"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N. 28/01"

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del Bilancio Regionale.

L'Assessore alla Qualità del Territorio sulla scorta 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 alla Qualità del Territorio;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del Responsabile della P.O e del Dirigente di Servizio.

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

1. DI AUTORIZZARE, per le motivazioni e con le prescrizioni di cui alla relazione sopra riportata, il Presidente della G.R. a sottoscrivere con il Comune di Fasano, l'"Accordo di Programma", ai sensi dell'art. 34 del D.lvo n. 267/2000, comportante variante urbanistica al P.R.G. vigente e relativa ad un lotto sito nella frazione di Savelletri di proprietà della Società "Potenza Costruzioni s.r.l." nei termini riportati nella stessa relazione che qui per economia espositiva debbono intendersi integralmente trascritti.

2. DI PUBBLICARE il presente provvedimento sul B.U.R.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Avv.Davide F.Pellegrino Dott. Nichi Vendola