



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 65 del 14/05/2013

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 aprile 2013, n. 742

CERIGNOLA (FG) - Variante al PRG, da zona F1/C a zona B3/1, per isolato ex sede AQP compreso tra Via Marsala e Via Venezia. - Non approvazione.

L'Assessore alla Qualità del Territorio, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistica, riferisce quanto segue:

“Il Comune di Cerignola, con Delibera di Consiglio Comunale n.49 del 23/08/12 ha adottato la Variante al PRG ai sensi dell'art.16 della LR 31/05/80 n.56, per la parziale riclassificazione -da zona F1/C a zona B3/1- del suolo corrispondente all'isolato ex sede locale dell' "Acquedotto Pugliese Spa" di Bari (di seguito denominata AQP), compreso tra Via Marsala e Via Venezia, in catasto particella 8454 del foglio 202 di proprietà dello stesso AQP.

I relativi elaborati tecnici, redatti dagli uffici comunali, consistono in:

1. Relazione tecnica;
2. Allegati A-B-C-D;
3. Tavola 5.2.2, Azzonamento 1:5.000;
4. Tavola 5.3.5, Azzonamento 1:2.000.

A seguito delle pubblicazioni di legge, non risultano presentate opposizioni/osservazioni (attestazione comunale in data 20/12/12).

La documentazione tecnico-amministrativa è stata trasmessa con nota comunale prot.29496 del 20/12/12.

La Variante al PRG adottata riguarda la quota parte dell'isolato di circa mq.760, di cui mq.596 occupati dall'edificio e mq.163 di pertinenza scoperta (cortile interno e parcheggio), per la quale si propone il cambio di destinazione urbanistica, dall'attuale "Zona F1/C - Attrezzature di interesse comune" (standard della residenza ex art.3 del DM n.1444/1968) a "Zona B3/1 di recente formazione con disciplina speciale" (zona residenziale di completamento).

Per la restante parte dell'isolato, restano confermate le destinazioni urbanistiche a "Zona F1/P - Parcheggi" (area a parcheggio esistente, di circa mq.270) ed inoltre viabilità (marciapiedi e strada esistente).

Le motivazioni poste a base delle predette determinazioni comunali, come testualmente esposte in relazione nelle premesse della DCC n.49/2012, sono le seguenti:

"(...) dal 2009 ad oggi, il fabbricato è stato dismesso dalla funzione di sede locale degli uffici aziendali, e la destinazione d'uso dell'immobile non è stata ritenuta strategicamente più attuale dall'AQP in quanto a seguito del riordinamento logistico-strutturale sul territorio, non è più prevista la delocalizzazione di una sede aziendale in Cerignola.

Quindi l'AQP, al fine di conseguire un migliore prezzo di vendita sul mercato, ha proposto al Comune di Cerignola una trasformazione urbanistica del detto immobile, chiedendo di farlo rientrare in zona B3-1 di

PRG in conformità alla qualificazione di tutti gli altri fabbricati privati limitrofi in zona, in tal modo consentendo di potere prospettare il riuso dell'immobile per attività commerciali, terziarie e residenziali. In esito alla proposta dell'AQP, il Comune di Cerignola, dovendo tutelare la vivibilità ed evitare il degrado della zona di quartiere centrale cittadino dove è sito l'immobile AQP, si è dichiarato propenso ad acconsentire alla richiesta dell'AQP, considerando tuttavia del tutto evidente che la mutazione della destinazione urbanistica, da qualificarsi come una variante al Piano Regolatore Generale, sia suscettibile, in sede di vendita, di produrre vantaggi economici per l'AQP proprietaria dell'immobile derivanti dall'incremento di valore di cui beneficerebbe l'immobile.

Quindi con Deliberazione n.83 del 15/7/2011 il Consiglio Comunale ha approvato il protocollo d'intesa con l'AQP, a cui ha fatto seguito la successiva sottoscrizione in data 09/12/2011 e la conseguente stipula della convenzione a rogito del Segretario Comunale rep. n.51 del 25/11/2011 in cui tra il Comune di Cerignola e l'AQP tra l'altro si pattuisce quanto segue:

- il Comune di Cerignola si impegna ad effettuare e ultimare, a propria cura, entro e non oltre un anno dalla data della sottoscrizione del presente atto, ogni relativa procedura in ogni sede amministrativa, al fine di concedere all'AQP la variante dello strumento urbanistico vigente nel proprio territorio, dotato di efficacia esecutiva, includendo in zona B3-1 di PRG l'immobile di proprietà dell'Acquedotto Pugliese, in Catasto riportato al foglio 202, particella 8454, attualmente ricadente in zona F1/C dello stesso PRG, riconoscendo l'insussistenza di oneri economici ed amministrativi a carico dell'Acquedotto Pugliese per l'ottenimento della variante; e che qualora entro tale termine, per qualsiasi motivo, il Comune non addivenga all'approvazione della variante urbanistica, e la stessa comunque non dovesse risultare esecutiva per qualsiasi motivo, la presente convenzione e tutto quanto ivi contemplato si intenderà risolta di diritto;

- l'AQP di contro riconosce in favore del Comune una quota parte dell'incremento di valore dell'immobile conseguente all'avvenuta mutazione della destinazione urbanistica che fosse effettivamente conseguito in sede di vendita da AQP medesimo; in particolare l'AQP, a fronte di tale effettivo incremento di valore dell'immobile di sua proprietà, mediante conseguimento di un prezzo di vendita superiore al valore stimato di € 2.500.000,00, si è reso disponibile a riconoscere al Comune, nell'ipotesi in cui l'immobile venga alienato entro 3 (tre) anni dalla data di efficacia ed esecutività del provvedimento conclusivo di avvenuta modifica della destinazione urbanistica, una quota pari al 50%, dell'eccedenza di valore effettivamente verificatosi sul valore attuale stesso. (...) ”

Con la DCC n.49/2012 si perviene, pertanto, alla proposta di configurazione di un nuovo “comparto urbanistico” denominato “B3/1 di recente formazione con disciplina speciale”, con l'inserimento nelle NTA del vigente PRG del seguente nuovo articolo art. 17.4-BIS:

“17.4-BIS Zona B3/1 di recente formazione con disciplina speciale

All'interno del compendio territoriale, compreso fra le vie: Venezia, Plebiscito, Marsala e dei Mille, identificato nella cartografia di PRG Tav. n. 5.2.2 e n.5.3.7, sono consentiti gli usi indicati al precedente art.17, punto 2).

I mutamenti di destinazione d'uso, anche se attuati senza opere edilizie, sono sempre condizionati alla preliminare stipula di una convenzione.

1) Modalità di attuazione

Sono consentiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi di nuova costruzione.

2) Indici e parametri per gli interventi di nuova costruzione

- If max = corrispondente all'indice fondiario esistente;
- Rc max = 50% e comunque non superiore a quello preesistente;
- He max = m. 10 o comunque non superiore a quella del fabbricato esistente;
- Dc = pari ad 1/2 di He, con minimo di m. 5, salve costruzioni a confine preesistenti;
- De = pari ad He più elevata, con minimo di m. 10, salve costruzioni in aderenza;
- Ds min = m. 20 per strade di categoria D, secondo la classificazione del D.Lgs. 285/1992; m. 10 per strade di categoria E ed F;
- Pp min = 100% della SIp per centri direzionali;
- Pp min = 200% della SIp per centri commerciali.

3) Usi consentiti

Sono consentite le destinazioni indicate nell'art. 17 punto 2)-usi consentiti che precede.

4) Prescrizioni particolari

Il cambio d'uso, con o senza opere edilizie, è subordinato alla preventiva sottoscrizione da parte del richiedente di una convenzione, con la quale lo stesso si impegna a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale le aree da destinare a standard necessarie a corrispondere i fabbisogni generati dall'incremento del carico insediativo, nelle quantità minime previste dalle vigenti legislazioni, in funzione dei nuovi usi da insediare. Qualora il richiedente dimostri l'impossibilità di reperire in tutto o in parte dette aree, in alternativa alla cessione gratuita (totale o parziale) potrà prevedersi la monetizzazione delle stesse; in tal caso il richiedente provvederà al pagamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute, così come stimata dagli uffici comunali competenti; gli introiti derivanti dall'eventuale suddetta monetizzazione degli standard sono vincolati all'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale di aree destinate alle attrezzature ed opere d'urbanizzazione secondaria d'interesse generale o destinate a servizi di quartiere."

In particolare, le destinazioni d'uso consentite, con riferimento all'art. 17, punto 2 delle NTA, richiamato nella suddetta disciplina, vengono come di seguito indicate nella Relazione:

- abitazioni, residenze collettive;
- attrezzature per soggiorno temporaneo ed attrezzature di servizio al turismo;
- scuole dell'obbligo e scuole superiori;
- verde attrezzato e verde pubblico;
- attrezzature collettive in genere, attrezzature religiose, attrezzature istituzionali e amministrative, attrezzature sanitarie, attrezzature culturali ed attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo;
- parcheggi, attrezzature tecnologiche;
- pubblici esercizi, centri commerciali e direzionali nei limiti massimi di mq 1.500 di SIp, esercizi commerciali al dettaglio e terziario in genere;
- artigianato di servizio alle attività residenziali non molesto e non inquinante.

Circa la sottrazione di circa mq.760 dallo standard previsto dal PRG per le attrezzature di interesse comune di cui al DM n.1444/1968, il Comune argomenta l'irrilevanza, in termini quantitativi, della predetta riduzione; inoltre, per quanto riguarda il modesto incremento insediativo, valutato tra 63 e 75 nuovi abitanti (commisurati al volume esistente, pari a circa mc.6.265), viene evidenziata la prescrizione di cessione gratuita delle corrispondenti aree a standard, in funzione del nuovo insediamento ed in alternativa -motivatamente- la totale o parziale monetizzazione delle stesse aree.

Ciò premesso, nel merito della Variante al PRG come innanzi proposta dal Comune di Cerignola si rileva quanto appresso:

A. Per quanto riguarda le motivazioni addotte per l'adozione della variante al PRG, occorre evidenziare che le stesse, così come riportate nella DCC n.49/2012 ed allegata documentazione (ivi compresa la convenzione rep.51 del 2011, sottoscritta dall'AQP e dal Comune di Cerignola), afferiscono essenzialmente ad argomentazioni di convenienza finanziaria a favore del soggetto proprietario dell'immobile, e pertanto di natura tipicamente privatistica, non prospettandosi alcuna valutazione di tutela dell'interesse pubblico per il livello comunale, che per quanto rilevabile dagli atti è riconducibile solo ad un ritorno di carattere economico.

Infatti, la citata convenzione rep.51/2011, sottoscritta tra Comune e AQP, prevede la corresponsione al Comune stesso di "quota parte dell'incremento di valore dell'immobile conseguente all'avvenuta mutazione della destinazione".

In particolare, in esito alla richiesta dell'AQP, il Comune ha ritenuto di poter attribuire la riclassificazione a "Zona B3/1 di recente formazione con disciplina speciale" (zona residenziale di completamento), analoga al contesto circostante, al fine di consentire l'insediamento di residenze ed attività commerciali e terziarie.

Nel merito, deve evidenziarsi che le richiamate motivazioni ed argomentazioni non afferiscono a criteri pianificatori tecnico-urbanistici e pertanto risultano inidonee ed inappropriate ai fini delle valutazioni e determinazioni regionali in ordine alla proposta di Variante al PRG, da operarsi nell'ambito del procedimento complesso di cui all'art.16 della LR n.56/1980.

B. Sotto altro profilo, si rileva che l'art.21 delle NTA del vigente PRG, disciplinando le zone "F" in questione, prevede in particolare quanto di seguito si ritiene opportuno riportare:

"Art. 21 - Zona F per attrezzature di interesse generale

La zona omogenea F, individuata a termini dell'art.2 del D.I. 2.4.1968 n.1444, comprende le aree destinate ad attrezzature pubbliche d'interesse generale.

L'Amministrazione Comunale può procedere all'espropriazione delle aree per garantire la funzione collettiva; l'utilizzazione delle aree conforme alla specifica normativa tecnica e gli interventi edilizi possono comunque essere proposti anche dai privati, purchè questi assicurino la funzione d'interesse generale degli immobili, mediante convenzione con il Comune nella quale siano disciplinate le modalità dell'uso collettivo, nonché ogni altro elemento utile in relazione alla specifica destinazione funzionale.

1) Destinazioni d'uso

Sono previste tutte le funzioni che garantiscano la dotazione di attrezzature e spazi d'interesse collettivo, fruibili dalla generalità dei cittadini. Alcune tra le attrezzature previste hanno rilevanza comprensoriale.

2) Suddivisione in sottozone

La zona F è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- F1 per attrezzature pubbliche di livello comunale da sottoporsi ad esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale, o realizzate e gestite direttamente da privati previa convenzione con la stessa Amministrazione Comunale, così ripartite:

(omissis)

21.1.1- F1/C per attrezzature di interesse comune;

Tali aree sono destinate ad attrezzature pubbliche connesse con le attività ricreative, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, per servizi, uffici amministrativi, sedi di Enti pubblici ed altro.

(omissis)"

Alla luce dei sopra richiamati dispositivi normativi del vigente PRG, emerge che nelle zone in questione non è precluso l'intervento da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, anche privati, ed

inoltre che è consentito l'insediamento di variegata tipologie di attività di certa rilevanza economica, in sostanza realizzabili anche su iniziativa privata in regime di economia di mercato.

Deve ritenersi, pertanto, che l'attuale destinazione urbanistica di zona "F1/C", assegnata dal vigente PRG all'immobile in argomento, sia già adeguata per contemperare - da un lato - le legittime aspettative dei proprietari dei suoli per la valorizzazione economica dell'immobile dismesso e -dall'altro lato- la contestuale e prevalente esigenza della salvaguardia dell'interesse pubblico generale, connesso all'attuazione della pianificazione urbanistica generale comunale vigente ed alla preservazione, immutata, della dotazione di aree destinate a servizi ex DM n.1444/1968.

C. Infine, in relazione ai vincoli ed alle tutele di carattere territoriale, attesa la documentazione trasmessa, per la Variante al PRG in oggetto non risultano acquisiti in atti i seguenti prescritti adempimenti preliminari:

1. verifica e parere di compatibilità geomorfologica da parte dell'Ufficio regionale Sismico e Geologico, ai sensi dell'art.89 del DPR n.380/2001;
2. verifica di compatibilità da parte dell'Autorità di Bacino della Puglia, stante l'interessamento di aree sottoposte a tutela PAI, ed in particolare "Aree a rischio molto elevato R4";
3. verifica di assoggettabilità a VAS da parte dell'Ufficio regionale VIA/VAS, ai sensi del DLgs. n.152/2006.

Per i rilievi innanzi esposti ai punti A-B-C, si ritiene la Variante al PRG in oggetto, proposta dal Comune di Cerignola con DCC n.49/2012, non meritevole di approvazione.

Si puntualizza, con riferimento al procedimento ex art.16 della LR n.56/1980, che la LR 24/07/2012 n.22 ha disposto la soppressione del Comitato Urbanistico Regionale.

Tutto ciò premesso, sulla scorta di quanto innanzi esposto e segnatamente per i rilievi di cui ai punti A-B-C, si propone alla Giunta di non approvare e di rinviare al Comune di Cerignola, ai sensi dell'art.16 della LR 31/05/80 n.56, gli atti della Variante al PRG adottata con DCC n.49 del 23/08/2012, per la parziale riclassificazione -da zona F1/C a zona B3/1- del suolo corrispondente all'isolato ex sede locale dell' "Acquedotto Pugliese Spa" di Bari, compreso tra Via Marsala e Via Venezia, in catasto particella 8454 del foglio 202 di proprietà dello stesso AQP.""

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - lettera "d)" della l.r. n. 7/97.

"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N.28/2001 E S.M. E I."

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 pertanto 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 dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

DI FARE PROPRIA la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportata.

DI NON APPROVARE E DI RINVIARE di conseguenza al Comune di Cerignola, ai sensi dell'art.16 della LR n.56/1980, per le motivazioni di cui alla relazione in premessa, gli atti della Variante al PRG adottata con DCC n.49 del 23/08/2012, per la parziale riclassificazione -da zona F1/C a zona B3/1- del suolo corrispondente all'isolato ex sede locale dell' "Acquedotto Pugliese Spa" di Bari, compreso tra Via Marsala e Via Venezia, in catasto particella 8454 del foglio 202 di proprietà dello stesso AQP; quanto innanzi, sulla scorta dei rilievi in precedenza esposti ai punti A-B-C, qui in toto condivisi e che si intendono, per economia espositiva, integralmente trascritti.

DI DEMANDARE al Servizio Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Cerignola, per gli ulteriori adempimenti di competenza.

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

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