



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 106 del 05/08/2014

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 luglio 2014, n. 1454

Art. 34 D.lvo n. 267/2000. Accordo di Programma tra Regione Puglia e Comune di Foggia per la realizzazione di un programma di riqualificazione di un comparto edilizio compreso tra piazza A. Moro, via Fuiani, vico del Fico e vico Troiano, in variante al P.R.G. vigente. Delibera di C.C. n. 59 del 28.06.2011. Soggetto proponente: Società "IDEAL CASA s.r.l."

Il Vice Presidente, Assessore alla Qualità del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistica Regionale, riferisce quanto segue.

"Il Sindaco del Comune di Foggia con nota prot. n. 96632 in data 26.09.2011, indirizzata al Presidente della Regione Puglia ha convocato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs. n° 267/2000, per il giorno 17/10/2011 una Conferenza di Servizi propedeutica alla stipula dell'Accordo di Programma con i soggetti pubblici coinvolti nel procedimento, richiesto dalla ditta IDEAL CASA s.r.l. per la realizzazione in Foggia di un "programma di riqualificazione di un comparto edilizio compreso tra piazza A. Moro, via Fuiani, vico del Fico e vico Troiano.

La suddetta richiesta sindacale si basa su quanto di seguito riportato (testualmente): "" PREMESSO che:

- la ditta IDEAL CASA s.r.l., con sede in Lucera alla via Beato Casotti n° 7- PIVA n° 03136650714 legalmente amministrata dai Sigg. dott. Fabrizio FANTINI, nato a Foggia il 05/06/1966 e la Sig.ra Vittoria Maria SCHIAVONE, nata a Lucera il 05/09/1941, ha presentato istanza, con allegati elaborati tecnici, per la realizzazione in Foggia, di un "Programma di Riqualificazione Urbana" del comparto edilizio compreso tra piazza A. Moro, via P. Fuiani, vico del Fico e vico Troiano, acquisita agli atti di Ufficio con prot. gen.le n° 30594 del 12/03/2010;
- il progetto, proposto ai fini dell'attivazione del procedimento di cui all'art.34 del D.Lgs. n.267/2000, si sostanzia in un programma urbanistico complesso e riguarda: "la realizzazione, previa demolizione dei ruderi esistenti, di due edifici multipiano (di cui uno con 6 scale e l'altro con 4 scale, di sei piani fuori terra, oltre tre piani interrati per autorimessa, che impegnano una volumetria abitativa di mc 51.731,77(140 alloggi) e una volumetria commerciale-direzionale di mc 11.149,44 (che occupa l'intero piano terra)".

... omissis...

CONSIDERATO che la disciplina della fattispecie può tradursi in una procedura così delineata:

- autorizzazione del Sindaco alla promozione dell'Accordo da parte del Consiglio Comunale, ai fini della valutazione, da parte di quest'ultimo, della congruità delle scelte urbanistiche proposte rispetto agli obiettivi fondamentali di assetto del territorio, anche in virtù del processo di pianificazione generale

attualmente in itinere;

- convocazione, all'esito, da parte del Sindaco, di una conferenza di servizi tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni interessate, ai fini dell'esame e della verifica della proposta sotto tutti i profili amministrativi, urbanistici e tecnici rilevanti;
- nel caso di esito positivo dei lavori della conferenza, e cioè di consenso unanime di tutte le Amministrazioni interessate, sottoscrizione dell'Accordo, ratifica dello stesso da parte del Consiglio Comunale ed approvazione con Decreto del Presidente della Regione Puglia.

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 28 giugno 2011, che si allega in copia.”

In particolare, con atto n. 59 in data 28.06.2011 il Consiglio Comunale di Foggia ha deliberato testualmente quanto segue:

1) di accogliere la richiesta di attivazione della procedura per Accordo di Programma presentata dalla ditta IDEAL CASA s.r.l., con sede in Lucera alla via Beato Casotti n° 7 PIVA n° 03136650714 legalmente amministrata dai Sigg. dott. Fabrizio FANTINI e Sig.ra Vittoria Maria SCHLAVONE, per la realizzazione di un “Programma di Riqualificazione Urbana» del comparto edilizio compreso tra piazza A. Moro, via P. Fuiani, vico del Fico e vico Troiano, ai fini della procedura prevista all'art. 34 del D.L. n° 267/2000 in materia di Accordo di Programma;

2) di demandare al Sindaco, ai sensi della normativa richiamata, la convocazione della Conferenza di Servizi con la Regione Puglia e, se del caso, con altri soggetti eventualmente interessati, al fine di assicurare il coordinamento delle azioni, dei tempi, delle modalità e di ogni altro aspetto da definire, ivi compresa la implementazione di elementi migliorativi delle proposte da concordarsi in seno alla stessa conferenza di servizi, nonché autorizzare il Sindaco alla sottoscrizione dell'Accordo di programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. n.267 del 2000, per tutti i motivi illustrati in premessa;

3) di dare atto che il Responsabile Unico del Procedimento è il Dirigente del Servizio Urbanistico e di demandare allo stesso le procedure connesse alla predisposizione dell'Accordo di Programma e di tutti i conseguenti adempimenti tecnici-procedurali, rivenienti dal presente provvedimento;

4) di prendere atto e far propri i suggerimenti che la commissione ha proposto con propria relazione che si allega al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale.

5) di dare atto che la documentazione allegata alla scheda tecnica istruttoria redatta dal servizio urbanistica- ufficio programmi complessi, è depositata c/o gli Uffici del Servizio Urbanistica del Comune di Foggia.”“

Quanto deliberato dal Consiglio Comunale di Foggia si basa sulle motivazioni di seguito riportate:

““CONSIDERATO che

- l'art. 34 del d.lgs. n.267 del 18/08/2000 recita, tra l'altro, quanto segue: “Per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di comuni, di province e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, o comunque di due o più tra i soggetti predetti, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera o sugli interventi o sui programmi di intervento, promuove la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinare i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento “;

- il richiamato modulo procedurale è idoneo a concretare una ipotesi di programmazione urbanistica negoziata (cfr. Consiglio Stato, sez. IV, 29/07/2008, n. 3757; Consiglio Stato, sez. IV 06/05/2008 n. 2062), trovando adeguato rilievo anche nell'ambito della legislazione regionale vigente (L.r. 27 luglio 2001 n. 20; l.r. 16 novembre 2001 n. 28);

- la valutazione dei programmi urbanistici complessi e della possibilità di un eventuale accordo, ai sensi dell'art. 34 del d.lg. n. 267 del 2000, è rimessa alla verifica di una conferenza di servizi, previo esame preliminare attinente alla conformità o meno dell'intervento rispetto agli strumenti urbanistici generali e alla sussistenza dei presupposti di ammissibilità ai fini dell'attivazione del procedimento amministrativo;
- il programma proposto, in variante allo strumento urbanistico generale, presenta i presupposti di ammissibilità ai fini dell'attivazione dell'iter procedimentale di cui all'art. 34 del d.lgs. n. 34/2000, richiedendo l'azione integrata di più soggetti pubblici (in primis, la Regione, co-titolare del potere di pianificazione del territorio) ed evidenziando elementi di rilievo pubblicistico tesi alla valorizzazione del tessuto urbanistico comunale;

RILEVATE le come seguenti risultanze della scheda tecnica redatta dal servizio urbanistica- ufficio programmi complessi, che si allega alla presente formandone parte integrante e sostanziale, i punti di forza e le criticità che potranno trovare condivisione e soluzione, in seno alla invocata conferenza di servizi con l'Ente Regione, di cui alla procedura prevista all'art. 34 del D.L. n°267/2000 in materia di Accordo di Programma:

- riconoscimento di € 862.940,00 quale valore di permuta delle aree di viabilità esistente da classificare, determinato sull'indice di fabbricabilità fondiaria di previsione;
- cessione a titolo gratuito al Comune di Foggia del 1° piano interrato dei lotti A e 8 destinato ad autorimessa per una superficie complessiva di mq 5.628,04 (n° 73 posti auto) con annessi uffici biglietteria posto al piano terra. Di detta superficie mq2.408,00 dovuti per standard e mq 3.220,04 quale riconoscimento al Comune di Foggia di un valore pari a € 3.220.040,00. A quest'ultimo vengono detratti 389.070,00 quale valore di mercato di mq 4.323,00 di verde pubblico residuale da garantire come standard di cui al D.I.M. 1444/68;
- nel Documento Programmatico Preliminare, approvato con D.C.C. n. 23 del 09/03/06, tale area, essendo tipologicamente e filologicamente riconducibile alle zone settecentesche, risulta come "Detratore di qualità urbana", ovvero area urbane da assoggettare a recupero. A tale fattispecie viene anche dedicata una specifica scheda progettuale tanto è che l'area interessata si rileva tra i siti portatori di progetti strategici;
- le aree a verde che vengono cedute al comune pari a mq 1445,00 vengono recuperate in limitate superfici intercluse dai fabbricati previsti in realizzazione e sovrastanti i tre livelli interrati, nonché limitate fasce lungo le strade, espressamente escluse dalla normativa vigente in questione;
- fermo restante la fattibilità economica, si sollecita una riflessione sulla possibilità dell'eventuale armonizzazione dell'allineamento dei due fabbricati a farsi con la strada ed il fabbricato esistente;
- il Programma riporta, motivandolo con argomentazioni tecniche e finanziarie, un indice di fabbricabilità fondiaria di 7,80 mc/mq. a fronte dei 6,00 mc/mq, come previsto dall'art. 7 del D.1. M. 1444/68;
- la disponibilità del solo 51% degli immobili previsti in demolizione;
- venga prevista una tipologia architettonica degli edifici che si adegui al contesto urbano esistente;
- l'Università degli Studi di Foggia, con nota n° 16285 - II/1 del 31/08/2010, acquisito al prot. gen. n° 96059 del 02/09/2010 ha richiesto la pedonalizzazione del primo tratto di via Arpi, al fine di creare una "oasi culturale", la proposta progettuale nella sua riqualificazione dell'area, in avanzato stato di degrado, potrebbe contribuire alla realizzazione di uno spazio attrezzato di socializzazione per gli studenti."

In relazione a quanto innanzi e secondo il modulo procedimentale previsto dall'art. 34 del D.lvo n. 267/2000, si è tenuta apposita Conferenza di Servizi, presso la sede dell'Assessorato Regionale alla Qualità del Territorio, in data 17.10.2011, ove come da verbale in atti, si è rilevato - tra l'altro - testualmente quanto segue:

“”

omissis

Alla Conferenza, che inizia i suoi lavori alle ore 15:30, sono presenti:

- Prof.ssa Angela BARBANENTE, Assessore alla Qualità del Territorio della Regione Puglia;
- Ing. Luigi FIORE, Assessore all'Urbanistica e alle Politiche abitative del Comune di Foggia;
- Ing. Nicola GIORDANO, Dirigente del Servizio Urbanistica della Regione Puglia;
- Ing. Francesco Paolo AFFATATO, Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Foggia;
- Geom. Nicola LOSCHIAVO, Funzionario del Servizio Urbanistica della Regione Puglia;
- Ing. Mario LOCO, in rappresentanza della ditta;
- Avv. Michele FARES, in rappresentanza della ditta;
- Arch. Augusto MARASCO, tecnico del progetto di cui alla proposta della ditta;
- Ing. Davide LOCO, tecnico del progetto di cui alla proposta della ditta.

FIORE svolge una breve illustrazione del percorso politico-amministrativo che ha condotto alla D.C.C. n. 59 del 28.06.2011, evidenziando, in particolare, gli elementi di raccordo con il processo di pianificazione urbanistica generale ivi compreso il Documento Programmatico della Rigenerazione Urbana approvato con D.C.C. n. 44 del 15.06.2011. Aggiunge che la proposta della ditta è stata acquisita al protocollo del Comune di Foggia in data 12.03.2010, anteriormente, quindi, alla Conferenza di copianificazione del Piano Urbanistico Generale di Foggia svoltasi il 18 gennaio 2011. AFFATATO informa che, con lettera Prot. n. 100191 del 05.10.2011, gli atti progettuali sono stati trasmessi al Servizio Attività economiche - Consumatori e al Servizio Urbanistica della Regione Puglia, oltre che al Servizio Promozione e Sviluppo del Territorio della Provincia di Foggia.

Deposita agli atti della Conferenza la lettera trasmessa via fax, in data 14.10.2011, alle ore 14:13, dalla Provincia di Foggia, Settore Attività produttive - Fonti energetiche, Prot. n. 2011 /0065028. Su richiesta di BARBANENTE, MARASCO illustra la proposta progettuale, soffermandosi, dapprima, sull'ubicazione del piano di riqualificazione proposto che si inserisce in un'area posta a ridosso del nucleo più antico della città, tipizzata dal vigente strumento urbanistico come "Zona A2 - Sobborghi Antichi".

Sul punto BARBANENTE rileva che, a suo avviso, la tipizzazione assegnata all'area non risulta essere adeguata al contesto delle Z.O.T. limitrofe B1 e B2.1.

MARASCO sottolinea che la proposta di piano ha in sé i contenuti di un Piano Urbanistico Esecutivo, di cui all'art. 15 della L.R. n. 20/2001, in quanto persegue l'obiettivo della riqualificazione di una porzione di tessuto urbano fortemente degradato sia dal punto di vista fisico, la qual cosa risulta essere ampiamente documentata dalla copiosa documentazione fotografica che si esibisce, che dal punto di vista del disagio abitativo e socio-economico e che, allo stato, risultano esserci notevoli rischi per la pubblica e privata incolumità, tant'è che l'Amministrazione Comunale, con una serie di ordinanze sindacali, reiterate nel tempo, ha disposto lo sgombero e/o la diffida per la messa in sicurezza degli edifici. Aggiunge che lo stesso Documento Programmatico Preliminare al PUG, adottato con D.C.C. n.23 del 09.03.2006, individua gli edifici oggetto di intervento quali "Detrattori di qualità urbana" identificandoli tra i siti portatori di progetti strategici. Quanto innanzi evidenzia che il piano di riqualificazione di cui trattasi risulta essere perfettamente compatibile per il raggiungimento degli obiettivi relativi al recupero ambientale, alla rigenerazione urbana nell'ottica complessiva della riqualificazione della città consolidata e del miglioramento degli standard della qualità della vita assicurando al tempo stesso l'integrabilità di una serie di funzioni quali: le attività terziarie, i pubblici servizi, la residenza, gli spazi di uso pubblico.

BARBANENTE chiede le motivazioni per le quali la proposta progettuale non sia stata presentata, proprio per quanto affermato, ai sensi della L.R. n. 21/2008 sulla rigenerazione urbana.

AFFATATO rappresenta che l'incremento volumetrico previsto dal piano risulta essere superiore a quello massimo consentito da detta legge regionale per interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali.

MARASCO prosegue l'illustrazione progettuale soffermandosi sulla riconfigurazione dei comparti edilizi al fine di assicurare, con un allargamento della sede stradale di Vico Troiano, un naturale prolungamento di Via Arpi, per il primo tratto del quale è allo studio una richiesta di pedonalizzazione formulata dall'Università degli Studi di Foggia. Inoltre, rappresenta che si renderà necessario procedere alla declassificazione e successiva classificazione di strade rappresentate da alcuni vicoli interni e perimetrali all'area di intervento, al fine di ottenere due comparti edilizi omogenei di intervento. Infine evidenzia, in ragione dell'incremento volumetrico richiesto in variante al P.R.G., l'interesse pubblico all'accoglimento della stessa che si sostanzia:

- nel riconoscimento in favore del Comune di Foggia dell'importo di circa € 800.000,00, quale giusto valore di permuta, per maggiore area di strade declassificate e strade da riclassificare determinato in funzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria proposto pari a 7,80 mc/mq; - nella cessione di aree a "verde pubblico" dell'estensione di circa mq. 1400,00 costituite dalle ampie corti interne agli edifici di progetto;
- nella cessione, a titolo gratuito, al Comune di Foggia del 1° Piano interrato dei Lotti "A" e "B" destinato ad autorimessa della superficie complessiva di mq 5.600,00, dei quali circa mq 2.400,00 dovuti per standards a parcheggio in ragione dell'intervento proposto.

AFFATATO aggiunge che la cessione delle autorimesse interrate sembra trovare giustificazione nella carenza di parcheggi non solo nel nucleo più antico della città ma anche nelle zone immediatamente a ridosso. L'area di intervento è posta immediatamente a ridosso del Centro Storico - Zona a Traffico Limitato - che al suo interno non riesce neanche a soddisfare le esigenze di parcheggi pertinenziali-residenziali, ed inoltre nella zona è presente un "Polo di Attrazione" e cioè il "Polo Umanistico" dell'Università degli Studi di Foggia dove sono in corso di ultimazione i lavori di ristrutturazione dell'ex plesso della Maternità, posto proprio di fronte all'area di intervento e compreso tra le Vie Pasquale Fuiani, Alessandro Manzoni e Arpi, per l'ampliamento della Facoltà di Lettere che determinerà, sicuramente, un aumento di presenze della popolazione studentesca in zona e quindi la necessità di avere a disposizione parcheggi di relazione. Rileva, inoltre, la compatibilità della proposta con le previsioni sia del Piano Generale del Traffico che del Piano Urbano di Mobilità di Area Vasta.

MARASCO, a tale proposito, aggiunge che uno dei principali obiettivi del PGTU e del PUMAV è quello, nella logica di protezione delle aree centrali della città e del suo nucleo più antico in particolare, di accompagnare le zone a traffico limitato a parcheggi di relazione e pertinenziali-residenziali da realizzare con interventi di «iniziativa pubblica, privata e in forme miste» al fine di garantire una politica di intervento e di governo della mobilità coordinata con il sistema di pubblico trasporto (treno-tram). Evidenzia, quindi, che quanto proposto risulta essere in linea con la necessità di massimizzare l'uso dei parcheggi a corona del Centro Storico, favorendo, in tal modo, il trasferimento pedonale lungo le principali destinazioni della città compatta.

BARBANENTE, pur condividendo la validità di quanto proposto, sul punto nutre perplessità in ordine alla coesistenza di dette autorimesse pubbliche in condominio con proprietà private.

MARASCO evidenzia che dette autorimesse pubbliche dal punto di vista degli accessi saranno completamente indipendenti da quelle di proprietà privata.

Sollecitato da GIORDANO, AFFATATO, evidenzia che per l'intervento analizzato, il carico urbanistico passerebbe, nonostante l'incremento volumetrico proposto, in termini di abitazioni da 136 a 140 e in termini di abitanti insediatili da 544 a 517 e, inoltre, che il piano di riqualificazione proposto deve ascrivere nell'ambito del cosiddetto "fabbisogno sostitutivo" così come identificato nel Documento Programmatico Preliminare, stimato al 2021 in 9.434 abitazioni.

BARBANTE chiude la conferenza di servizi, chiedendo al Comune di Foggia, per l'intervento di cui trattasi, la "Verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica" ai sensi del D.Lgs. n.4/2008 ed una ricognizione del carico urbanistico degli interventi complessi in variante sin qui autorizzati.

Tali richieste sono propedeutiche ai fini della prosecuzione dei lavori della Conferenza di Servizi convocata.

La Conferenza di Servizi si chiude alle ore 16:10, con le determinazioni di cui innanzi."

Con successiva nota n. 74489 del 10.08.2012, a firma del Dirigente Ufficio Piani Complessi del Comune di Foggia, è stata convocata per il giorno 13/09/2012 la seconda seduta di conferenza di Servizi per l'esame della proposta di cui trattasi.

Dal verbale della seduta di Conferenza tenutasi in data 13.09.2012 - in sintesi - si evince testualmente quanto segue:

"... omissis...

Il dirigente del servizio urbanistica della Amministrazione Comunale, facendo breve sintesi dell'iter cronologico della pratica, da' altresì lettura del precedente verbale del 17/10/2011, ripercorrendo la procedura amministrativa che ha interessato l'area oggetto dell'intervento.

In particolare ricorda ai partecipanti alla conferenza, cosa già fatta in sede di prima conferenza, che l'immobile nel tempo è stato oggetto di specifica ordinanza di demolizione, ordinanza che all'epoca venne anche inviata alla Soprintendenza con richiesta di parere entro i 15 gg. Successivi; parere mai pervenuto alla Amministrazione Comunale.

Evidenzia che l'iter relativo alla verifica di assoggettabilità a VAS si è concluso con la determinazione condizionata di non assoggettabilità n° 116 del 28/05/2012; precisa, inoltre, che la stessa determinazione evidenzia la criticità emersa dal parere della Soprintendenza per I Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di BA - BAT e FG n° 6144 del 07/05/2012 riferita alla esistenza di "significativi tessuti edilizi storici della città".

Deposita, per l'acquisizione agli atti della conferenza, sia il progetto rimodulato dal soggetto proponente secondo le condizioni emerse dalla su richiamata determinazione del Servizio Ecologia, sia la relazione del servizio urbanistica della Amministrazione Comunale di approfondimento e chiarimento circa "significativi tessuti edilizi storici della città" sollevati dalla Soprintendenza per I Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di BA - BAT, dalla quale, attraverso un excursus storico (con relativi allegati grafici dell'epoca) dei piani a far data dal 1748 risulta la non sussistenza di tale criticità (documento identificato con prot. del Comune di Foggia n° 82037 del 12/09/2012); precisa che la stessa relazione è stata inviata anche alla Soprintendenza per I Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di BA - BAT e FG.

Precisa, inoltre, con riferimento alla richiesta formulata dall'Assessore Barbanente nella precedente seduta del 17.10.2011, che i dati richiesti riguardanti la ricognizione del carico urbanistico degli interventi complessi in variante al PRG sin qui autorizzati sono già in possesso degli uffici della Regione Puglia e contenuti sia nella documentazione trasmessa formalmente nell'ambito delle procedure proprie dell'accordo di programma riferito al "Programma di iniziativa pubblica Housing Sociale" del Comune di Foggia (5 novembre 2010), sia negli atti della documentazione propria della nota aggiuntiva al DPP oggetto della seconda riunione della prima conferenza di copianificazione per la formazione del PUG (nr. prot. 55933 del 12 giugno 2012).

Da tali dati si rileva come nella stima del fabbisogno aggiuntivo al 2021 secondo il DPP approvato in Consiglio Comunale, fissata in 15.874 abitazioni, sono compresi tutti i programmi complessi (zone F, accordi di programma interventi puntuali, PIRP A, PIRP B, PRUSST e Social Housing) in itinere o già approvati, per un totale di 6.904 abitazioni.

Corre l'obbligo di evidenziare che nel caso di specie non trattasi di edilizia aggiuntiva ma di edilizia sostitutiva del tessuto esistente.

La conferenza acquisisce gli atti depositati dal Dirigente del Comune di Foggia e prosegue nei lavori. Il dirigente del Servizio Urbanistica della Regione Puglia, prendendo atto della relazione depositata

dall'Ente Comunale, a seguito del parere della Soprintendenza, propone l'aggiornamento della conferenza ritenendo sostanziale la necessità di riscontro da parte della predetta Soprintendenza in merito alla relazione inviata dallo stesso Comune, atteso che trattasi di sostituzione edilizia del corpo di fabbrica esistente.

Il progettista, ing. LOCO, interviene ribadendo che l'area d'intervento è stata, nel tempo, fatta oggetto di radicali sostituzioni urbanistiche, è completamente ricostruita e quindi non ha alcun interesse storico se non per una facciata di un immobile da demolirsi che allo stato è pericolante, come si evince dalle foto allegate al progetto; lo stesso corpo di fabbrica risulta puntellato, tant'è che furono emesse ordinanze sindacali di sgombero "ad horas" in data 08/04/1999 e in data 17/11/1999 le cui copie sono state depositate in occasione della precedente conferenza di servizi.

Su quanto asserito dal progettista del soggetto proponente, l'Ass. Barbanente precisa come il consolidarsi, nel tempo, di costruzioni contemporanee intorno al centro storico porta inevitabilmente alla cancellazione della memoria storica della città; memoria storica che deve essere intesa non solo in termini di manufatti edilizi, ma anche di trama urbanistica. In questo senso la conservazione della trama viaria, lì dove risultasse di particolare valore, risulterebbe un ulteriore elemento importante da considerare.

L'ing. LOCO fa notare come nelle tavole depositate si sia tenuto conto di ciò, avendo trattato il tema già in occasione della prima conferenza, e sul punto evidenzia che la maglia urbanistica esistente lungo tutto il perimetro delle aree di intervento, ad eccezione dei vicoli ciechi, è stata riconfermata. Inoltre, con l'ampliamento di Vico Troiano ed il suo prolungamento e collegamento, oggi negate, alla maglia urbanistica contermini si è inteso rafforzare e valorizzare proprio la Via Arpi, asse portante di sviluppo urbanistico del Centro Storico. Infine, i collegamenti secondari ortogonali alla viabilità principale, anche questi oggi inesistenti, sono assicurati a mezzo di percorsi pedonali che attraversano le ampie corti interne di uso pubblico, aperte su tre lati, per migliorare la fruibilità e al tempo stesso non occludere la fruizione visiva di tutti quegli elementi che attualmente fungono da riferimento visuale riconosciuto.

La conferenza chiude i propri lavori, aggiornandosi a data da destinarsi, successivamente all'acquisizione delle valutazioni di merito, da parte della predetta Soprintendenza, in merito alla relazione trasmessa dall'Amministrazione Comunale ed acquisita agli atti della conferenza."

In particolare, con determina dirigenziale n° 116 del 28/05/2012, il Servizio Ecologia della Regione Puglia, ha escluso dalla procedura di Valutazione ambientale strategica il programma in questione, indicando alcune prescrizioni da ottemperarsi sia da parte del soggetto proponente che da parte degli enti preposti.

Nello specifico le prescrizioni contenute nella suddetta determina dirigenziale n. 116/2012 risultano quelle di seguito riportate.

"In conclusione, alla luce delle motivazioni sopra esposte, che si intendono qui integralmente richiamate, sulla base degli elementi contenuti nella documentazione presentata e tenuto conto dei contributi resi dai soggetti competenti in materia ambientale, si ritiene che il Programma di Riquilificazione Urbana tra piazza Aldo Moro, Via Fuiani, vico del Fico, vico Troiano - Accordo di Programma in Variante al PRG nel Comune di Foggia non comporti impatti ambientali significativi sull'ambiente, inteso come sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici (art. 5, comma 1, lettera c D. Lgs. 152/2006) e debba pertanto essere escluso dalla procedura di valutazione ambientale strategica di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., fermo restando il rispetto della normativa ambientale pertinente e a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni, integrando gli elaborati scritto-grafici relativi al piano anteriormente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma o almeno all'approvazione in via definitiva:

- Elaborare un apposito approfondimento, da sottoporre all'attenzione della Sovrintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Bari, BAT e Foggia, sulle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici esistenti nell'area e interessati dall'intervento nonché sugli isolati contermini,

al fine di superare le riserve espresse dalla stessa nell'ambito delle consultazioni. In ogni caso, nell'atto di approvazione si dovrà dare conto delle motivazioni che hanno portato alla decisione, anche in difformità da quanto espresso dalla suddetta Sovrintendenza.

- Si persegua una maggiore dotazione di aree a verde pubblico e la riduzione dell'impatto visivo a scala locale, valutando anche la rimodulazione dei parametri urbanistici. Qualora tali parametri vengano confermati nell'ambito dell'Accordo di Programma, introdurre fasce alberate ad alto fusto sul perimetro dei due lotti, utilizzando specie autoctone (ai sensi del D.Lgs. 386/2003), e migliorare la fruibilità dalla viabilità pubblica delle due corti interne per esempio "aprendo" varchi di maggiori dimensioni al piano terra.

- Si rispettino tutte le indicazioni contenute nel parere della Sovrintendenza per i Beni Archeologici della Puglia.

- Si acquisisca il parere previsto dall'art. 89 del DPR n. 380/2001 in materia di costruzioni in zona sismica, nonché il parere igienico-sanitario della competente ASL.

- Si integrino tutte le misure di mitigazione proposte nel Rapporto Ambientale Preliminare - All. IV negli elaborati progettuali, in particolare nelle Norme Tecniche di Attuazione del Programma.

Si raccomanda altresì di adottare le seguenti buone pratiche in materia di gestione ambientale, anche nell'ambito delle convenzioni urbanistiche o di appositi accordi stipulati tra l'amministrazione comunale e altri soggetti pubblici o privati, al fine di prevenire l'insorgere di fenomeni cumulativi riguardo agli impatti potenziali valutati nel presente provvedimento (Allegato I alla Parte II del DLgs 152/2006, punto 2, seconda linea):

- si verifichi e si favorisca, consultando l'Autorità d'Ambito Territoriale Ottimale della Puglia e l'Ente gestore dell'impianto di trattamento dei reflui di Foggia, l'attuazione degli interventi di adeguamento/ampliamento dello stesso previsti nel PTA e nel Piano d'Ambito dell'ATO Puglia;

- si favoriscano i sistemi di trasporto pubblico locale e la mobilità lenta (pedonale e ciclabile) per gli spostamenti verso il centro urbano e verso i principali punti di interesse (es. attraversamenti pedonali/ciclabili regolati, percorsi ciclabili, pedonali o percorsi promiscui pedonali/ciclabili, rafforzamento delle linee di autobus, inserimento di minibus elettrici per percorsi brevi o navette).

- si promuova la riduzione della produzione di rifiuti e l'implementazione dei sistemi di raccolta differenziata, in particolare quello "porta a porta".

Come già in precedenza riportato ed evidenziato, la Conferenza di Servizi tenutasi in data 13.09.2012, veniva aggiornata a data da destinarsi, successivamente all'acquisizione delle valutazioni di merito, da parte della predetta Soprintendenza, che nel contempo con nota del 22.10.2012, prot. n. 0015017, comunicava l'avvio di procedimento di dichiarazione di interesse culturale di cui all'art. 13 del D.L.vo 22.1.2004 n. 42 dell'immobile sito in Foggia, alla Via Fuiani, 59, interessato dal progetto in questione e specificatamente mediante un intervento di demolizione.

La suddetta nota n. 15017/2012 precisava espressamente che il procedimento per l'eventuale dichiarazione dell'interesse culturale del bene avrebbe dovuto concludersi entro e non oltre il termine di giorni 120, ai sensi dell'art. 13 del D. L.vo n. 42/04 e ss. mm. ed ii., come fissato dal D.P.C.M. 18.11.2010 n. 231, pena la perdita di ogni efficacia della misura cautelare di sospensione.

Trascorsi i 120 giorni, fissati nell'avvio di procedimento, la Soprintendenza non procedeva ad emanare il decreto di vincolo degli immobili e/o aree oggetto del Programma di riqualificazione.

In data 29.04.2013, la Società proponente notificava - tra gli altri - al Presidente della Regione Puglia l'atto di invito e diffida con il quale si intimava:

- il Comune di Foggia, in persona del Sindaco pro tempore; - il Dirigente pro tempore del Settore Urbanistico del Comune di Foggia;
- la Regione Puglia, in persona del Presidente pro tempore della Giunta regionale;
- il Dirigente pro tempore del Settore Urbanistico Regionale della Regione Puglia;
- l'Assessore regionale pro tempore all'Assetto del Territorio della Regione Puglia;

a fissare la data della conferenza di servizi e, quindi, a concludere il procedimento relativo al “programma di riqualificazione urbana del comparto edilizio compreso tra Piazza A. Moro, Via Fuiani, Vico del Fico e Vico Troiano - accordo di programma - del Comune di Foggia”.

Il Sindaco del Comune di Foggia con nota n. 50362 del 31.05.2013, alla luce del suddetto atto di invito e diffida, al fine di concludere il procedimento relativo al Programma di Riqualificazione in questione, convocava per il giorno 28.06.2013 presso la sala giunta di Palazzo di Città specifica Conferenza di Servizi.

La predetta convocazione si basa sulla presa d'atto e sulle considerazioni di seguito testualmente riportate:

“PRESO ATTO, AI FINI DELL'AGGIORNAMENTO DEI FATTI E DELLE CIRCOSTANZE CHE NEL FRATTEMPO:

In data 29/04/2013 con nota acquisita al prot. gen. n° 38205, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici faceva richiesta di poter effettuare sopralluogo all'immobile interessato dal programma de quo;

in data 30/04/2013 con fax acquisito al prot. gen. n° 38205, il Comando Provinciale Vigili del Fuoco, comunicava di un loro intervento in data 24/04/2013 ore 18:30, per pericolo di distacchi di parti murarie presso gli immobili in questione, ritenendo assolutamente urgente ed indispensabile, a scopo cautelativo, ed in attesa di interventi di messa in sicurezza dello stabile, il transennamento di tipo fisso lungo l'intero perimetro dell'agglomerato pericolante al fine di impedire l'avvicinamento delle persone allo stesso; in data 09/05/2013 con nota acquisita al prot. gen. n° 4229 la Regione Puglia - Servizio Urbanistica chiedeva notizie, alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province BA, BAT e FG e alla Direzione Generale per i Beni Culturali della Puglia, circa lo stato del procedimento in ordine l'apposizione di vincolo e comunicava per conoscenza, al Comune di Foggia che avrebbero potuto aderire alla Conferenza di servizi solo successivamente all'acquisizione delle determinazioni della su citata Soprintendenza;

in data 28/05/2013 con nota acquisita al prat. gen. n. 49290 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia chiedeva alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Bari, BAT e Foggia, urgente riscontro in ordine alla nota della Regione Puglia - Servizio Urbanistica.

NELLA CONSIDERAZIONE CHE:

A mente dell'art. 14, commi 1 e 3 della legge 241/90, alla conferenza “istruttoria” si ricorre di regola qualora sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo o in più procedimenti amministrativi connessi, riguardanti medesime attività o risultati costituendo modulo procedimentale (organizzativo) suscettibile di produrre un'accelerazione dei tempi procedurali e, nel contempo, un esame congiunto degli interessi pubblici coinvolti (Cons. Stato, Sez. V, 8 maggio 2007 n. 2107). In tale ultimo caso, la conferenza è indetta dall'amministrazione o, previa informale intesa, da una delle amministrazioni che curano l'interesse pubblico prevalente;

Che alla conferenza debbono essere convocate tutte le pubbliche amministrazioni coinvolte nel procedimento necessario per l'adozione del provvedimento finale, e possono partecipare anche pubbliche amministrazioni non strettamente necessarie ma semplicemente “opportune” secondo il metro valutativo discrezionale della P.A. o delle pubbliche amministrazioni procedenti;

che in sede di conferenza di servizi è ben ammissibile esprimere valutazioni anche attraverso la trasmissione di note scritte, considerato, da un lato, che scopo della conferenza è la massima semplificazione procedimentale e l'assenza di formalismo e che, pertanto, le forme della conferenza stessa vanno osservate nei limiti in cui siano strumentali all'obiettivo perseguito, non potendo far discendere automaticamente dalla inosservanza delle forme l'illegittimità dell'operato della conferenza

se lo scopo è comunque raggiunto, e, dall'altro, che la conferenza di servizi non è - per l'appunto - un organo collegiale, a presenza necessaria, ma - come dianzi evidenziato - un modello di semplificazione amministrativa (Cons. Stato, Sez. VI, 4 gennaio 2002 n. 34 e 11 luglio 2002 n. 3917);
si evidenzia la necessità di un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in più procedimenti amministrativi connessi, riguardanti medesimo oggetto;
che dall'articolo 14-ter, della legge 241/1990, si desume che la fissazione di un termine per la conclusione della conferenza di servizi è elemento necessario e che non è ammissibile mantenere una conferenza di servizi aperta sine die, ovvero esposta alla volontà di uno dei partecipanti; altrimenti, un modulo organizzatorio rivolto ad accelerare il procedimento ed a favorire una ponderazione completa ed integrata di tutti gli interessi coinvolti, si risolverebbe paradossalmente in un formidabile strumento dilatorio (TAR Umbria sentenza n. 306 del 18.05.2006 -TAR Molise - Campobasso Sentenza n. 721 del 24.09.2008)
che la ditta ricorrente ha inoltrato diffida all'Amministrazione.”“

Dalla copia del verbale della seduta di Conferenza di Servizi trasmesso, unitamente alla documentazione ad esso allegata, dal Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Foggia con nota n. 68228 in data 25.07.2013 si rileva testualmente quanto segue:

“... omissis

Introduce i lavori il dirigente del servizio urbanistica della Amministrazione Comunale, comunicando ai presenti l'assenza della Regione Puglia, a causa di un impedimento motivato mezzo fax che ne da lettura e la deposita agli atti della Conferenza (allegato A), prosegue facendo breve sintesi dell'iter cronologico della pratica e da lettura della nota del 12/03/2013 pervenuta dal soggetto proponente richiedendo la conclusione del procedimento, che viene depositata agli atti (allegato B).

Precisa ancora, che attraverso la procedura di assoggettabilità a VAS è stata coinvolta la Soprintendenza, rilevando quest'ultima l'importanza del comparto oggetto dell'intervento, procedendo alla preservazione dello stesso. Pertanto, il Comune di Foggia essendo il soggetto precedente del programma attivata, fa richiesta di acquisire pareri, indicazioni, ecc. In merito per concludere il procedimento.

SINDACO: interviene ringraziando I presenti per la loro partecipazione alla Conferenza Aggiungendo che l'Amministrazione è stata anche diffidata ad adempiere alla procedura in corso evidenziando l'interesse pubblico di tale intervento, nonché I benefici che il Comune di Foggia ne goderebbe, chiedendo ai presenti di poter raggiungere determinazioni conclusive.

SOPRINTENDENTE: Comunica quali sono gli obiettivi e I programmi della Soprintendenza, precisando che la stessa vuole portare particolare attenzione al patrimonio culturale della città e non inibire il processo edificatorio. Infatti, non è stato riavviato il procedimento di dichiarazione di interesse per poter interloquire con le parti per dare eventuali suggerimenti alla progettazione al fine di evitare I risultati di “squallide sostituzione edilizie”. Nel caso non venga data questa possibilità di intervenire, si riserva di esprimere alla fine della seduta le proprie considerazione.

LA DITTA: il legale precisa che il proprio cliente non si lamenta soltanto sui tempi, ormai ampiamente decorsi, ma anche sulla procedura di approvazione che dovrebbe essere solo di tipo urbanistica in quanto la Soprintendenza è stata chiamata ad esprimersi ad una procedura di assoggettabilità a VAS già conclusasi favorevolmente all'iniziativa progettuale. Inoltre evidenzia i problemi e le condizioni gravi in cui versano le costruzioni interessate dal programma sollecitando l'Amministrazione Comunale a chiudere il procedimento e a tutelare l'interesse pubblico che il programma comporta. Precisa ancora che una procedura di “Conferenza di Servizi” dovrebbe accelerare le procedure.

DIRIGENTE Serv. Urbanistica: Precisa che in questo tavolo non si vuole far prevalere la “logica del diritto” ma considerate che il programma interviene in una zona particolare della città è opportuno avere collaborazione da parte di altre Amministrazioni Pubbliche al fine di ottenere suggerimenti ed indirizzi per migliorare il progetto di sostituzione e quindi raggiungere un punto di equilibrio tra gli interesse imprenditoriali e istituzionali.

SINDACO: precisa che l’Amministrazione Comunale si rende disponibile a rinunciare ad alcuni “vantaggi” che beneficerebbe con la realizzazione del programma, al fine di trovare un punto di accordo tra i presenti, anche se le proposte della Soprintendenza gravassero economicamente sul soggetto proponente, ravvisando che le eventuali migliorie progettuali possono comunque intendersi quale “interesse pubblico”.

PROGETTISTA: l’ing. Davide Loco interviene dando lettura a propri appunti in merito agli aspetti e valutazioni progettuali depositando gli stessi agli atti della Conferenza di Servizi (allegato C).

SOPRINTENDENTE: Nel precisare che ad oggi il fabbricato non è, e tantomeno lo era, assoggettato a vincoli, per cui fa esplicita richiesta alle parti se vogliono ascoltare i propri suggerimenti, altrimenti come già detto in precedenza, si riserva di esprimere alla fine della seduta le proprie considerazione.

Nel prosieguo del dibattito il Sindaco interviene, moderando gli animi, e precisando che a questo tavolo ogni soggetto è invitato ad esprimere le proprie opinioni in merito, e fin ora non è stata data la possibilità alla Soprintendenza di esternare i propri suggerimenti fermo restante la volontà delle parti sull’accoglierli o meno.

SOPRINTENDENTE. Interviene, considerate che non gli è stato dato la possibilità di poter interloquire con le parti dal punto di vista progettuale rilascia il seguente parere: “Questa Soprintendenza precisa che non ha mai avuto la possibilità di apprezzare compiutamente il programma edificatorio, fatta salva la partecipazione al procedimento VAS dove ha manifestato perplessità in ordine alla totale cancellazione dei corpi di fabbrica esistenti. Considerato che dal tavolo odierno non è emersa alcuna disponibilità ad interloquire sulle scelte progettuali per verificare la possibilità di rendere compatibile il programma con le esigenze conservative almeno di quegli elementi ritenuti significativi, la Soprintendenza rinvia alla precedente corrispondenza e si riserva di valutare la necessità di adottare ogni provvedimento di competenza”:

LA DITTA: insiste nella sua richiesta di conclusione dei lavori della Conferenza di Servizi, dal momento che l’assenza di vincoli sull’immobile non rende necessario l’intervento di un parere da parte della Soprintendenza che, per altro, ha partecipato ed espresso il suo punto di vista nel corso della procedura di assoggettabilità a VAS concluso positivamente per la proposta.

L’AMMINISTRAZIONE COMUNALE: verificata la difficoltà alla determinazione di soluzioni di confronto in termini progettuali, nella qualità di soggetto precedente, rilevando altresì la conformazione giurisprudenziale che la procedura ha assunto e che dal punto di vista formale la propria posizione non può che essere di cui alla Deliberazione di C.C. n° 59 del 28/06/2011 si ritiene esauriti i lavori odierna sottolineando che gli stessi risultano elementi essenziali alla chiusura della Conferenza di Servizi avviatasi in data 26/09/2011 rimettendo alla Regione Puglia e per essa al Dirigente del Servizio Urbanistico la definizione degli aspetti amministrativi ad essa riferiti nell’ambito del procedimento.

Il procedimento della Conferenza di Servizi si ritiene chiusa con l’assunzione di predetta verbale e dell’invio dello stesso alla Regione Puglia.”

La società proponente in data 5 agosto 2013 notifica alla Regione una diffida, con invito all’adozione degli adempimenti e atti necessari per la definitiva approvazione del programma.

A detta diffida seguiva, da parte della stessa Società, un ricorso al TAR Puglia - sede di Bari (n. 1515

del 2013) per l'accertamento dell'illegittimità del silenzio (ex art. 117 c.p.a.) con ordine alla Regione Puglia di concludere il procedimento e per la nomina, in caso di inadempienza, di un commissario ad acta.

La III Sezione del TAR Puglia - sede di Bari - con sentenza n. 513 in data 16.04.2014, notificata al Servizio Urbanistica della Regione in data 30.04.2014, ha accolto il predetto ricorso e per l'effetto, ha dichiarato illegittimo il silenzio e ordinato alla Regione Puglia di provvedere entro trenta giorni dalla comunicazione o notificazione della presente sentenza, decorsi inutilmente i quali si provvederà, ad istanza, alla nomina di un Commissario ad acta.

Ciò stante, entrando nel merito degli atti progettuali trasmessi, al fine anche di adempiere a quanto statuito dal TAR Puglia, sulla scorta della scheda di istruttoria tecnica all'uopo predisposta dal Servizio Urbanistica del comune di Foggia, allegata alla delibera di C.C. n. 59/2012, si rappresenta quanto segue.

Giova preliminarmente evidenziare che l'intervento in questione proposto dalla Società "Ideal Casa s.r.l." oggetto di richiesta di Accordo di Programma è localizzato su un ambito urbano compreso tra Piazza A. Moro, via P. Fuiani, vico del Fico e vico Troiano, individuato nel Catasto Urbano del Comune di Foggia al Fg. n. 96/D dalle partt. nn. 1196, 850, 1321, 1322, 1324, 1325, 1326, 1364, 1367, 3828, 4580, 4581 e 6102, con una superficie fondiaria di mq. 8.065,00.

Dalla documentazione progettuale trasmessa si rileva che l'attuale patrimonio edilizio esistente si compone di una serie di edifici, raggruppati in cinque corpi di fabbrica per una superficie totale pari a mq. 7.321,00 - articolati su due piani fuori terra - una cubatura di mc. 24.159,00 per un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 4.29 mc/mq.

Allo stato il numero di abitanti insediati, dichiarato in atti, risulta pari a n. 544 unità; in proposito si rileva che detto valore è stato determinato in base al numero degli alloggi prescindendo dalla dimensione superficaria e dello stato di conservazione degli stessi e non alla cubatura esistente.

Il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, adottato con delibera di C.C. n. 64 del 06/11/1992 ed approvato con delibera di G.R. n. 1005 del 20/07/2001, classifica l'area di intervento come zona "A2 - Sobborghi antichi" storicamente riferibili ai cosiddetti "quartieri settecenteschi" la cui edificabilità è disciplinata dall'art. 33 delle N.T.A. vigenti.

Ancora, la relazione illustrativa del Programma in parola evidenzia che:

"l'area di intervento è posta immediatamente a ridosso del Centro Storico Zona a Traffico Limitato" e che nelle vicinanze "è presente un "Polo di Attrazione" e cioè il "Polo Umanistico" dell'Università degli Studi di Foggia che di recente ha anche avviato i lavori di ristrutturazione dell'ex plesso della Maternità, posto proprio di fronte l'area di intervento e compreso tra le Vie P. Fuiani, Manzoni e Arpi, per l'ampliamento della Facoltà di Lettere che determinerà, sicuramente, un aumento di presenze della popolazione studentesca in zona e quindi la necessità di avere a disposizione parcheggi di relazione".

Allo stato attuale il Comune di Foggia ha avviato la formazione del nuovo Piano Urbanistico generale (PUG) che, al momento, vede approvato il Documento Programmatico Preliminare al PUG (DPP); nello specifico nel DPP, approvato con D.C.C. n. 23 del 09/03/06 tale area, essendo tipologicamente e filologicamente riconducibile alle zone settecentesche, risulta individuata come "Detratore di qualità urbana", ovvero area urbana da assoggettare a recupero. A tale fattispecie viene anche dedicata una specifica scheda progettuale e l'area interessata è inclusa tra i siti portatori di progetti strategici.

Il Programma di Riqualificazione in esame sostanzialmente è ascrivibile ad un intervento di "sostituzione urbanistica" atteso che con lo stesso, attraverso la demolizione totale degli edifici esistenti, si modifica il disegno degli isolati e della viabilità esistenti, in modo da ottenere un disegno degli isolati totalmente diversi dal disegno originario.

In particolare, gli interventi previsti riguardano:

- a) demolizione totale delle costruzioni e manufatti edilizi che attualmente insistono sulle aree comprese nel programma;
- b) declassificazione di viabilità pubblica esistente (vico Gelso, vico Ignazio e vico Trionfo) con

allargamento della sede stradale di vico Troiano; il tutto al fine di creare n. 2 lotti fondiari di superficie pari a mq. 3.266,00 (lotto A) e n. 2.853,00 (lotto B);

c) realizzazione di due edifici con tipologia a corte, uno per lotto, articolati ciascuno in tre piani interrati destinati a parcheggio per un totale di n. 237 posti auto: il piano terra destinato ad attività commerciali e n. 5 piani destinati a residenze per un'altezza di m. 19,50 f.t..

Contestualmente il programma prevede l'assunzione da parte del soggetto proponente degli obblighi di seguito riportati:

- riconoscimento in favore del Comune di Foggia dell'importo di € 862.940,00 quale valore di permuta, stimata al 30%, per maggiore area di strade declassificate pari a mq. 571,60 (differenza tra strade da declassificare - mq 1.318,30 - e strade da riclassificare - mq 746,70 - vedi Tav. 3/3). Detto valore viene determinato in funzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria proposto pari a 7,80 mc /mq (vedi Tav. 4);
- cessione, a titolo gratuito, al Comune di Foggia del 1° Piano interrato dei Lotti "A" e "B" destinato ad autorimessa della superficie complessiva di mq 5.628,04 (al netto della superficie dei sottonegozi di uso privato pari a mq 492,00) per n. 73 posti auto con annessi uffici-biglietteria posti al piano terra, dei quali mq 2.408,00 per standards a parcheggio di cui al D.M. n. 1444/68.
- cessione di un'area destinata a "verde pubblico" dell'estensione di circa mq. 1445,00.
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Di seguito si riporta la tabella specifica dell'intervento proposto dalla Società "Ideai Casa s.r.l." oggetto del presente provvedimento.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area di intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici progettuali di seguito riportati

- Tav. 0 Relazione tecnica illustrativa
- Tav. 1 Stralcio P.R.G. e D.P.P.
- Tav. 2 Stralcio Catastale
- Tav. 3/1 Aerofotogrammetria aree interessate dalla variante - rilievo fotografico - Tav. 3/2 Aerofotogrammetria stato di fatto.
- Tav. 3/3 Aerofotogrammetria strade da classificare e riclassificare
- Tav. 3/4 Verifica superfici catastali
- Tav. 3/5 Aerofotogrammetria urbanizzazioni primarie presenti
- Tav. 4 Dati tecnici ed economici urbanistici dell'esistente e di progetto
- Tav. 5 Planimetria di Progetto
- Tav. 6 Lotto A - 3° piano interrato
- Tav. 7 Lotto A - 2° piano interrato
- Tav. 8 Lotto A - 1° piano interrato
- Tav. 9 Lotto A - piano terra
- Tav. 10 Lotto A - piano 1° - 2° - 5°
- Tav. 11 Lotto A - piano 3°
- Tav. 12 Lotto A - piano 4°
- Tav. 13 Lotto A - piano copertura
- Tav. 14 Lotto A - sezioni
- Tav. 15 Lotto A - prospetti
- Tav. 16 Lotto B - 3° piano interrato
- Tav. 17 Lotto B - 2° piano interrato
- Tav. 18 Lotto B - 1° piano interrato
- Tav. 19 Lotto B - piano terra
- Tav. 20 Lotto B - piano 1° - 2° - 5°
- Tav. 21 Lotto B - piano 3°

- Tav. 22 Lotto B - piano 4°
- Tav. 23 Lotto B - piano copertura
- Tav. 24 Lotto B - sezioni
- Tav. 25 Lotto B - prospetti
- Tav. 26 Immagini da modello 3D

VALUTAZIONI REGIONALI

Come già in precedenza detto, la scheda di istruttoria tecnica predisposta dal Servizio Urbanistica comunale evidenzia che l'intervento riguarda aree tipizzate nel vigente P.R.G. di Foggia come "A2 - Sobborghi Antichi", tipologicamente e filologicamente riconducibile alle zone settecentesche, prospettante la c.d. "testa di cavallo" quest'ultima individuata come zona "A1 - città murata" dal predetto strumento urbanistico generale.

La metodologia d'intervento adottata, di fatto, non prevede, come dichiarato in atti una riqualificazione urbana dell'ambito interessato, bensì una vera e propria "sostituzione urbanistica" utilizzando indici di fabbricabilità ed altezze massime degli edifici da realizzarsi che risultano in contrasto con quanto in merito fissato dagli artt. 7 e 8 del D.M. n. 1444/68 nonché dall'art. 33 delle N.T.A. del P.R.G. vigente regolante l'edificazione sulle predette aree (zona A2 - Sobborghi Antichi).

Nello specifico, a fronte di norme che in caso di zone di tipo "A" (quale è la fattispecie in parola) prevedono che per le nuove costruzioni in nessun caso la densità fondiaria possa superare il valore di 5,00 mc/mq. e che l'altezza di dette nuove costruzioni non superi quella degli edifici circostanti di carattere storico-artistico, il programma edilizio in questione prevede un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 7,80 mc/mq. (con un incrementato di circa il 50% rispetto a quello preesistente e/o comunque ammissibile a termini del predetto D.M. n. 1444/68) ed un'altezza massima degli edifici previsti (m. 19,50). Detta altezza, non si uniforma a quella presente nella "città murata" (prospettante l'area d'intervento) ma si adegua invece alle altezze massime riscontrabili negli edifici esistenti nella zona di completamento di tipo "B1" di P.R.G. e ubicati nella parte retrostante ed a contorno delle aree oggetto d'intervento (ove le norme del predetto P.R.G. nel caso sempre di nuove realizzazioni prevedono l'utilizzo di un i.f.f. pari a 6,00 mc/mq. comunque inferiore a quello stabilito con il Programma in esame). Di conseguenza le previsioni plano volumetriche prospettate introducono nell'ambito della zona omogenea "A2" corpi edilizi dissonanti con il contesto di riferimento.

Con riferimento, poi, all'effettiva disponibilità degli edifici e delle aree interessate dal Programma di cui trattasi, si fa osservare, come peraltro riportato nella suindicata scheda di istruttoria tecnica comunale, che la Società proponente allo stato dispone solo del 51% degli immobile esistenti da demolire; detta percentuale appare insufficiente al fine di garantire l'effettiva attuazione del programma proposto, né gli atti progettuali esaminati contengono precisazioni e/o esplicitazioni in ordine alle modalità di acquisizione dei restanti edifici (49%) interessati dalle previsioni urbanistiche ipotizzate.

Peraltro, giova ricordare che il programma di riqualificazione proposto non può assimilarsi ai piani attuativi di cui all'art. 16 della l.r. n. 20/2001 per i quali dette norme prevedono la redazione da parte dei privati che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51% degli immobili compresi entro il perimetro delle aree interessate dal PUE.

Per quanto attiene poi al dato relativo al numero degli abitanti insediati, nell'ambito interessato, indicato in atti pari a n. 544 unità, va evidenziato che lo stesso appare non congruo in rapporto sia alla volumetria complessiva esistente e sia in considerazione che una parte rilevante degli edifici esistenti risultano disabitati in quanto inagibili; in ogni caso si rileva che il predetto dato è carente di una specifica indagine/rilevazione in loco e comunque non appare basato su dati ufficiali demografici comunali.

Ancora, con riferimento alla dotazione di aree necessarie, per soddisfare i parametri minimi per standards pubblici ex D.M. n. 1444/68, si rileva che per le stesse sia pur quantificate correttamente in rapporto al nuovo carico insediativo di tipo residenziale e commerciale, è prevista conformemente alle N.T.A. del P.R.G. vigente la monetizzazione e ciò relativamente alle superfici che non è possibile

localizzare nell'ambito della zona d'intervento.

Nel dettaglio, come già detto in precedenza, il programma in esame prevede:

- La realizzazione e cessione al Comune di un parcheggio pubblico di mq. 5.628,04 di cui mq. 2.408,00 da riferire, presumibilmente agli artt. 3 e 5 del D.M. n. 1444/68;

- la cessione al Comune di mq. 1.445,00 per verde pubblico e monetizzazione di mq. 4.325,80 indicato quale deficit necessario per soddisfare le quantità minime stabilite dal citato decreto ministeriale.

Nel merito si evidenzia che il valore di mq. 5.628,04 per parcheggi pubblici non trova un effettivo riscontro e/o comunque esplicitazioni di dettaglio nei dati tecnici di progetto riportati nella "Relazione illustrativa" del Programma (pag. 14) ove la superficie a parcheggio del 1° piano interrato dei lotti "A" e "B" assomma complessivamente a mq. 3.580,00, con una differenza rispetto al dato in precedenza riportato (mq. 5.628,04) pari a mq. 2.048,04.

Per quanto riguarda, invece, le aree per verde pubblico da cedere al Comune di Foggia in misura pari a circa 1/3 (mq. 1.445,00) rispetto alla quantità necessaria per il soddisfacimento dei minimi di legge, si rileva la loro inidoneità localizzativa e la scarsa fruibilità pubblica, atteso che dette aree risultano individuate in limitate superfici che definiscono in termini spaziali le corti dei fabbricati a realizzarsi - sovrastanti i piani interrati - nonché su aree di frangia tra detti edifici e la viabilità esistente, aventi quindi una funzione più propriamente di arredo urbano.

Il Programma in esame non prevede nè fornisce indicazioni progettuali in ordine alle superfici per standards pubblici necessari per il soddisfacimento dei parametri minimi previsti per legge relativi alle aree per istruzione ed attrezzature collettive pari a mq. 3.362,50 (n. 517 ab. X 6,5 mq/ab.) di cui si sarebbe dovuto procedere alla loro monetizzazione, al pari del verde pubblico, o in alternativa destinare ad attività e/o attrezzature pubbliche ulteriori parti degli edifici a realizzarsi.

Sempre, con riferimento a quanto innanzi detto, relativamente agli standards pubblici ex D.M. n. 1444/68, si puntualizza che ove si potessero condividere i dati progettuali e/o quelli riportati nella scheda di istruttoria tecnica - predisposta dagli organi tecnici comunali - allegata alla delibera di C.C. n. 59/2012, il rapporto tra abitanti da insediare ed aree necessarie per soddisfare i connessi fabbisogni di servizi pubblici risulta pari a 13,67 mq/ab., inferiore al parametro minimo fissato dal predetto decreto ministeriale in 18 mq/ab.

Ancora, si evidenzia che la proposta progettuale di riqualificazione dell'area in questione non tiene in debito conto della possibilità di realizzare uno spazio attrezzato di socializzazione per gli studenti giusta richiesta di pedonalizzazione del primo tratto di via Arpi, contenuta nella nota n. 16285 -II/1 del 31/08/2010 (acquisito al prot. gen. comunale n° 96059 del 02/09/2010) del l'Università degli Studi di Foggia, espressamente richiamata nel corpo della delibera n. 59/2012 con la quale il Consiglio Comunale ha accolto la proposta presentata dalla società "IDEAL CASA s.r.l." demandando al Sindaco l'attivazione delle procedure finalizzate alla sottoscrizione di un Accordo di Programma.

In egual misura, il Programma di riqualificazione di cui trattasi non tiene conto di quanto segnalato dall'Ufficio Tecnico, in questa sede condiviso, in ordine all'attenzione da porre nelle soluzioni architettoniche da adottare, rispetto al contesto preesistente, individuando soluzioni tipologiche coerenti con i manufatti esistenti.

Infine, si evidenzia che il valore identitario dell'area oggetto d'intervento è riconoscibile nel rapporto insediativo e tipologico dei lotti edificati, con gli assi stradali urbani e con le strade minori (vichi), valore relazionale tra "vichi" e "lotti" tipico dei borghi, fuori le mura della storica città di Foggia. In particolare l'area d'interesse, posta nel quadrante sud occidentale del nucleo antico di Foggia, si articola intorno a Vico Troiano, prosecuzione dello storico asse di via Arpi, confrontandosi con facciate in parte elaborate in affaccio su via Fuiani e piazza Aldo Moro e facciate semplici e seriali in affaccio ai suddetti vichi. Nel secondo dopoguerra, come chiaramente riscontrabile dalla Carta dell'IGM del 1948, detto quadrante urbano non appariva, diversamente dagli altri, interessato da maglie di espansione. Tale condizione, che ha ad oggi preservato l'area d'intervento inglobandola nello sviluppo della città contemporanea, costituisce tanto nel carattere urbano quanto in quello tipologico un significativo valore testimoniale e

culturale della struttura insediativa della città storica di Foggia, rappresentando un elemento identitario da tutelare. Detta area, urbanizzazione compatta realizzata fino alla prima metà del 900 rientra all'interno del perimetro della città consolidata come definita e perimetrata dall'adottato PPTR, il quale raccomanda che gli interventi in dette aree debbano tendere a "mantenerne leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate la stratificazione storica, anche attraverso la conservazione e valorizzazione delle tracce che testimoniano l'origine storica e della trama in cui quei beni hanno avuto origine e senso giungendo a noi come custodi della memoria identitaria dei luoghi e delle popolazioni che li hanno vissuti".

In relazione a quanto innanzi rilevato, la variante sottesa all'attuazione dell'intervento non risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico e della tutela paesaggistica del territorio interessato e conseguentemente si propone alla G.R., in attuazione dell'art. 34 del Divo n. 267/2000, di non autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune Foggia, per la realizzazione di un programma di riqualificazione di un comparto edilizio compreso tra piazza A. Moro, via Fuiani, vico del Fico e vico Troiano, in variante al P.R.G. vigente, proposto dalla Società "IDEAL CASA s.r.l.", necessitante lo stesso programma di una complessiva rielaborazione e/o rimodulazione al fine di renderlo compatibile con i rilievi, le precisazioni e le condizioni riportate nella narrativa che precede.

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. n. 7/97.

"COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA 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"".

Il Vice presidente sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta del Vice Presidente Assessore alla Qualità del Territorio;

VISTA le sottoscrizioni posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile della P.O. e dal Dirigente del Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI NON AUTORIZZARE, per le motivazioni di cui alla relazione sopra riportata, il Presidente della G.R. a sottoscrivere con il Comune di Foggia l' "Accordo di Programma", ai sensi dell'art.34 del D.Ivo n.267/2000, per la realizzazione di un programma di riqualificazione urbana, in variante al P.R.G. vigente di un comparto edilizio compreso tra piazza A. Moro, via Fuiani, vico del Fico e vico Troiano, in variante al P.R.G. vigente, proposto dalla Società "IDEAL CASA s.r.l.";

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

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