



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 166 del 04/12/2014

COMUNE DI SAMMICHELE DI BARI

Ricognizione immobili di proprietà comunale.

Premesso

- che, con deliberazione n. 19 del 19.7.2012, il Consiglio Comunale di Sammichele di Bari approvava la Ricognizione degli immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e/o valorizzazione ai sensi dell'art. 58 D.L. 112/08 e s.m.i. Esercizi 2012-2014;
- che in tale deliberazione veniva inserito, tra gli immobili suscettibili di alienazione, l'area di proprietà comunale posta tra via Pirandello, angolo via Bers. M. Colapietro (fg. 11, p.lla 706), già tipizzata - secondo il vigente PRG - zona B/3 (completamento);
- che, in relazione al predetto immobile, nel preambolo della delibera innanzi richiamata si specificava: "Considerato che, per quanto attiene l'immobile di via Pirandello, ang. Via Bers. M. Colapietro (Fg. 11, p.lla 706), stante la non univoca definizione del PRG - a fini prudenziali - si ritiene opportuno perseguire, comunque, la procedura di cui al secondo comma dell'art. 17, della L.R. Puglia n. 5/2010, precisando che - in ogni caso - la destinazione ad edilizia residenziale di tale area sarà caratterizzata dagli indici e parametri edilizi nonché dalle norme e prescrizioni già previste dal P.d.L. Cupertino-Pastore Bovio, nessuno escluso";
- che, pertanto, la deliberazione n. 19/2012 veniva trasmessa alla Regione Puglia, giusta nota prot. n. 7075 del 21.08.2012 a firma del Sindaco;
- che la Giunta Regionale, con deliberazione n. 2064 del 16.10.2012, decideva di non attestare la compatibilità del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" del Comune di Sammichele di Bari alla pianificazione regionale sovraordinata, avendo riscontrato carenze documentali che non consentivano di compiere la prescritta verifica, precisando espressamente: "Resta nelle facoltà dell'Amministrazione Comunale di indire conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 11, comma 9 e seguenti, della L.R. n. 20/2001, ai fini del conseguimento del controllo positivo.";
- che il Comune di Sammichele di Bari promuoveva conferenza di servizi;
- che, dopo una prima seduta interlocutoria tenutasi il 15.11.2012, la Conferenza di servizi, nella riunione del 14.12.2012, esaminava la questione dell'area di via Pirandello e - in virtù dei chiarimenti forniti dal Comune - riteneva di superare la criticità rilevate nella deliberazione della G.R. n. 2064/2012 ai fini del controllo positivo di compatibilità alle LL.RR. 5/2010 e 20/2001;
- che si riporta integralmente il verbale della seduta di Conferenza di servizi del 14.12.2012: "Oggetto: Verbale di Conferenza di Servizi indetta dal Comune di Sammichele di Bari con riferimento alla deliberazione della G.R. Puglia n.2064 del 16 ottobre 2012 avente ad oggetto il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui alla deliberazione di C.C. di Sammichele di Bari n.19 del 19.07.2012.

Alle ore 17.30 del giorno 14 dicembre 2012, presso gli Uffici dell'Assessorato alla Qualità ed Assetto del

Territorio della Regione Puglia, in Modugno alla via delle Magnolie n.8 sono presenti giusto aggiornamento di cui al precedente verbale del 15 novembre 2012:

- Prof.ssa Angela Barbanente. Assessore alla Qualità ed Assetto del Territorio della Regione Puglia;
- Ing. Nicola Giordano. Dirigente Servizio Urbanistica della Regione Puglia;
- Dott. Filippo Boscia. Sindaco del Comune di Sammichele di Bari;
- Dott. Antonio Mancino. Assessore all'Urbanistica presso il Comune di Sammichele di Bari;
- Arch. Vitangelo Pugliese. Responsabile Area Tecnica del Comune di Sammichele di Bari;
- Dott. Fedele Spinelli. Tecnico Istruttore del Comune di Sammichele di Bari;
- Avv. Antonio L. Deramo. Consulente legale del Sindaco del Comune di Sammichele di Bari;
- Dott. Ottavio Vito Viniero. Assessore alle Attività Produttive del Comune di Sammichele di Bari.

La Conferenza di servizi passa a discutere le questioni riguardanti il provvedimento di Giunta Regionale n. 2064 del 16 ottobre 2012.

Il Sindaco invita l'Arch. Pugliese ad illustrare le valutazioni operate in sede comunale.

L'Arch. Pugliese, nella indicata qualità, rappresenta che l'area in questione non è gravata da vincoli.

In particolare per quanto riguarda la criticità rilevate dalla Giunta Regionale con la deliberazione n.2064/2012 specifica quanto segue: rapporti con la pianificazione sovraordinata:

- PUTT/P - l'area in questione rientra nei "territori costruiti" come delimitati in sede di approvazione dei primi adempimenti per l'attuazione del PUTT/P (giusta deliberazione di Consiglio Comunale n.26/2007 e successiva delibera di G.C. n.21/2008), all'interno dei quali non trovano applicazione le norme del piano paesaggistico. A tal proposito ricorda che l'area è inserita in un Piano di Lottizzazione approvato alla data del 6 giugno 1990 e come tale rientrante nei c.d. "territori costruiti";
- PAI - l'area non è interessata dal vigente PAI né dalla modifica (area a diversa pericolosità idraulica relativa alla Lama Jumo), pervenuta al protocollo del Comune di Sammichele di Bari al n.7885 del 20.9.2012;
- PTA - l'area non è assoggettata ai vincoli previsti dal Piano di tutela delle acque;
- Piano di Zona Servizi Sociali - l'area non è interessata da previsioni del piano di zona.

In ordine agli aspetti urbanistici precisa quanto segue:

In sede di formazione del PRG approvato definitivamente nel dicembre 2000 l'area in questione viene disciplinata dall'art.37 - Zone di completamento - Zone B3 che recita testualmente:

1. Le zone B3 sono quelle nelle quali si è intervenuti nell'edificazione tramite piani urbanistici esecutivi di iniziativa privata e/o pubblica.
2. In queste zone continuano a valere le norme e le prescrizioni tutte - nella parte non in contrasto con il vigente PRG - dei rispettivi piano urbanistici esecutivi.

In sede di adozione della deliberazione consiliare n.19/2012, l'Amministrazione comunale, stante la non univoca definizione del PRG, quanto ad indici e parametri urbanistico-edilizi ed alle modalità di attuazione dell'immobile oggetto di alienazione (ubicato in Via Pirandello angolo Via bers. M. Colapietro) localizzato in zona B3 di PRG ha inteso attivare la procedura ex art.17 della L.R. 5/2010. A maggiore specificazione di quanto deliberato dal Consiglio Comunale, l'arch. Pugliese chiarisce che la utilizzazione dell'area sarà pienamente conforme alle previsioni dell'ex PdL "Cupertino-Pastore-Bovio" ed in particolare, non essendo possibile, data la esiguità della superficie interessata e l'inclusione nella "Zona B3" di completamento pervenire ad uno nuovo PdL, si procederà mediante il rilascio di "permessi singoli" sulla base delle tipologie edilizie-abitative già indicate nel vecchio PdL, come per il lotto adiacente ovvero:

- Case a schiera, con corpi di fabbrica mt.13.00 di profondità e mt. 11.00 fronte;
- Altezza max mt.7.00;
- Numero di piani fuori terra: n.2.

Rileva infine l'Arch. Pugliese che per quanto attiene agli standards urbanistici correlati al carico insediativo previsto dal PRG gli stessi sono soddisfatti nell'ambito delle verifiche operate dallo stesso PRG in sede di riconfigurazione del P.d.L. originario.

La conferenza preso atto di quanto sopra, ritiene che siano superate le criticità rilevate nella deliberazione di G.R. Puglia n.2064 del 16 ottobre 2012 avente ad oggetto il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui alla deliberazione di C.C. di Sammichele di Bari n.19 del 19.07.2012, ai fini del controllo positivo di compatibilità alle LL.RR. 5/2010 e 20/2001.

Di quanto innanzi viene redatto il presente verbale che letto e confermato viene sottoscritto.

Il presente verbale è redatto in originale in duplice esemplare.

F.to prof.ssa Angela Barbanente

F.to dott. Filippo Boscia

F.to ing. Nicola Giordano

F.to dott. Antonio Mancino

F.to arch. Vitangelo Pugliese

F.to dott. Fedele Spinelli

F.to avv. Antonio L. Deramo

F.to dott. Ottavio Viniero".

- che il predetto verbale veniva trasmesso alla Regione Puglia, con nota prot. 10797 del 17.12.2012 a firma del Sindaco;

- che, con deliberazione n. 522 del 28.3.2013, la Giunta Regionale Pugliese decideva di "- di fare propria la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportata; - di sospendere, in ordine al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comunali" del Comune di Sammichele di Bari, gli effetti delle determinazioni regionali assunte dalla Conferenza di Servizi, svolta ai sensi dell'art.11 - commi 9 e segg.- della L.R. n.20/2001, riportate nel verbale del 14.12.2012, nelle premesse trascritte, e che per economia espositiva devono intendersi qui integralmente riportate; - di annullare ai sensi dell'art. 21 nonies della L. n. 241/1990, ove occorra, il silenzio assenso maturato ai sensi dell'art. 11, comma 11, della L.R. n. 20/2001 (e per effetto del dimezzamento dei termini per effetto dell'art. 17, comma 2, della L.R. n. 5/2010) per il decorso dei quindici giorni successivi alla conclusione della conferenza di servizi del 14.12.2013; - di rinviare al Comune di Sammichele di Bari gli atti relativi al "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comunali" ai fini del riesame del procedimento amministrativo di variante e dell'espletamento degli adempimenti comunali conseguenti a quanto innanzi rilevato.";

- che la ragione della decisione assunta dalla Regione Puglia risiedeva nella circostanza che il Comune di Sammichele non aveva proceduto alla pubblicazione della deliberazione di n. 19/2012, nelle forme previste dalla vigente normativa (onde consentire la produzione di osservazioni da parte degli interessati);

- che, inoltre, si prescriveva l'acquisizione del parere ex art. 89 del DPR n. 380/2001;

- che il predetto parere veniva reso con nota prot. AOO 064 - 17/04/2013 - 0016170 (acquisito al prot. comunale il 16.4.2013 con il n. 3264) a firma del Referente Rischio Sismico presso il Servizio Lavori Pubblici - Ufficio Sismico Geologico della Regione Puglia, con il seguente esito: "Esaminata la documentazione trasmessa da codesta Amministrazione, in allegato alla nota prot. n. 2955 in data 05.4.2013, con la richiesta di parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/2001, sul piano in oggetto, questo ufficio, trattandosi di intervento singolare, non ritiene di esprimere parere ai sensi del citato articolo in quanto, il caso in argomento, non rientra nelle situazioni previste dal citato disposto di legge";

- che, con deliberazione n. 46 del 13.11.2013 avente ad oggetto "Ricognizione degli immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e/o valorizzazione ai sensi dell'art. 58 D.L. 112/08 e s.m.i. Esercizi 2012/2014 di cui alla Deliberazione del C.C. n. 19 del 19.07.2012 ? Conferenza di servizi tra Comune di Sammichele di Bari e Regione Puglia di cui al verbale del 14.12.2012 ? provvedimento conseguenti", il

Consiglio Comunale dava atto dell'avvenuta rituale pubblicazione della deliberazione n. 19/2012 nei termini e modi di cui alla normativa vigente e controdeduceva puntualmente alle osservazioni pervenute, dichiarandole non accoglibili;

- che la predetta deliberazione veniva trasmessa alla Regione Puglia con nota prot. n. 10352 del 19.12.2013 (unitamente alla copia del parere rilasciato ex art. 89 DPR n. 380/2001 e all'attestazione di avvenuta rituale pubblicazione dell'avviso di deposito della variante al PRG);

- che, con deliberazione n. 1099 del 4.6.2014 (il cui contenuto deve intendersi qui richiamato integralmente), la Giunta Regionale - dopo aver acquisito ulteriori chiarimenti dal Comune di Sammichele di Bari in ordine alle modalità di pubblicazione della variante (chiarimenti forniti con nota dell'UTC prot. 1388 del 19.2.2014) - decideva di: "di fare propria la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportata; di ritenere superata la sospensione degli effetti delle determinazioni regionali assunte dalla Conferenza di servizi del 14.12.2012, di cui alla delibera di G.R. n. 522/2013; di recepire, in ordine al Piano delle in ordine al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comunali" del Comune di Sammichele di Bari le determinazioni assunte dalla Conferenza di Servizi svolta ai sensi dell'art. 11 comma 9° e segg. della LR n. 20/2001, riportate nel verbale del 14.12.2012, nelle premesse trascritte ed in toto condivise, e che per economia espositiva devono intendersi qui integralmente riportate; di attestare definitivamente, di conseguenza, ai sensi del combinato disposto dell'art. 58 della L. 133/2008 e dell'art. 17 della L.R n. 5/2010, in forza delle predette determinazioni assunte dalla Conferenza di Servizi, la compatibilità del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comunali" del Comune di Sammichele di Bari rispetto alla pianificazione sovraordinata nei termini indicati dalla Conferenza di Servizi";

- che l'art. 11, dodicesimo comma, della L.R. Puglia n. 20/2001 prevede che il Consiglio Comunale approvi in via definitiva lo strumento urbanistico generale (e, quindi, anche la variante allo stesso), in conformità alle deliberazioni della Giunta Regionale di compatibilità o di adeguamento;

- che si rende necessario, pertanto, procedere a tale approvazione.

Tutto quanto innanzi premesso,

Visti i pareri favorevoli richiesti in relazione allo specifico contenuto del provvedimento ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. L.vo n. 267/2000 ed espressi rispettivamente dal Responsabile dell'Area Tecnica e dal Responsabile dell'Area Economico - Finanziaria nonché il parere di legittimità ex art. 79 dello Statuto Comunale espresso dal Segretario Comunale. Preso atto della proposta di deliberazione, il Sindaco chiede di votare sul punto all'o.d.g.

UDITI gli interventi:

Sindaco: illustra la proposta

Netti: conferma la contrarietà del Gruppo in quanto si vanno a sottrarre aree verdi alla Comunità e si incrementa la cubatura destinata a residenze. Tutto solo per far cassa attraverso una sorta di speculazione edilizia dell'Ente ma a danno della Comunità.

Mancino: ricorda che in Conferenza dei Servizi si era giunti ad un definitivo approfondimento mentre la DGR 1099/2014 ha preso atto che la procedura seguita dall'Ente era corretta. In questo modo si potrà, quindi, alleggerire la pressione fiscale.

Netti: se pure dal punto di vista giuridico la vicenda è tale, la sostanza è diversa: è stato proprio il nostro intervento a ricondurre la procedura sui binari del rispetto della norma, infatti la procedura era stata attivata prescindendo dalla pubblicazione.

Sindaco: va però chiarito che l'iniziativa è stata portata a termine con un Governo regionale che certo non si può definire "amico": è anche evidente che nella pianificazione precedente era stato pensato l'escamotage dell'inserimento nelle zone a verde della "lama".

Segue uno scambio di battute fra il Sindaco ed il Consigliere Netti.

VISTO l'esito della votazione sul provvedimento proposto: favorevoli 6 contrari 3 (Giannoccaro, Netti, Sportelli)

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### DELIBERA

1. quanto in narrativa costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di prendere atto dell'esito positivo della conferenza di servizi, così come innanzi riportato;
3. di prendere atto della deliberazione della G.R. Puglia n. 1099 del 4.6.2014, che ha attestato definitivamente la compatibilità del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Sammichele di Bari n. 19/2012, rispetto alla pianificazione sovraordinata;
4. di approvare definitivamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, comma 12, della L.R. Puglia n. 20/2001, il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 19/2012 con specifico riferimento all'area di proprietà comunale posta in via Pirandello, angolo via Bers. M. Colapietro (fg. 11, p.lla 706);
5. di dare atto che la utilizzazione edificatoria dell'area sarà conforme alla variante approvata, con le specificazioni di cui alla conferenza di servizi del 14.12.2012;
6. conferire mandato alla Giunta Comunale perché adotti tutti gli atti necessari ad assicurare le pubblicazioni di cui all'art. 11, commi 13 e 14, della L.R. Puglia n. 20/2001 e s.m.i.

Dichiarare altresì con separata votazione (favorevoli 6, contrari 3, astenuti 0) la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Vitangelo Pugliese

---