



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 107 del 22/08/2002**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 luglio 2002, n. 982

Comune di Lecce - Decadenza vincoli di P.R.G. ex art. 2 Legge 1187/68 - Variante P.R.G. per conferma di tipizzazioni di P.R.G. vigente - Delibere di C.S. n. 231/98 e di C.C. n. 82/01 - Area di proprietà dei Sigg. Luciana Silvana, Mancuso Antonio e Maria: foglio 229 p.IIa 132.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue.

""Il Comune di Lecce è dotato di P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.3919/89 e n. 6646/89 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. Puglia n. 23 del 01.02.1990.

I sigg. Luciani Silvana, Mancuso Antonio e Mancuso Maria, comproprietari di un terreno riportato in catasto al foglio 229 p.IIa 132, classificato dal P.R.G. vigente come zona F/11 "attrezzature per l'istruzione (scuola dell'infanzia e dell'obbligo)", con nota in data 02.08.1995 prot. n. 042752 del 15.09.1995 hanno richiesto all'Amm.ne com.le la ritipizzazione urbanistica dell'area in parola, per avvenuta decadenza dei vincoli urbanistici per decorrenza del termine quinquennale di validità stabilito dall'art.2 della legge 1187/68. Con ricorso n. 3074/95 del 04.10.1995 ancora gli stessi proprietari, visto il silenzio tenuto dall'amm.ne com.le alla precedente richiesta innanzi citata, hanno impugnato l'implicito diniego.

Successivamente, il TAR Puglia - Sez. di Lecce prima con ordinanza n. 1/96 ha accolto la domanda incidentale di sospensione nei limiti del silenzio rifiuto e poi con ordinanza n. 671/96 ha intimato al Comune di Lecce di dare esecuzione al provvedimento cautelare di cui sopra adottando i conseguenziali provvedimenti.

Il Comune di Lecce, visti gli innumerevoli ricorsi prodotti anche da altri proprietari di aree interessate da vincoli di P.R.G. preordinati all'espropriazione, con delibera n. 80 del 03.03.1997 ha fissato i criteri per la riqualificazione urbanistica di tali aree.

Nella relazione di accompagnamento alla delibera di C.C. n. 80/97, redatta dall'Ufficio di P.R.G. comunale, partendo da analisi e verifiche delle previsioni del Piano vigente riguardo al fabbisogno di standard in rapporto all'andamento demografico e alla consistenza delle aree già utilizzate c/o ancora utilizzabili, si giunge alla conclusione che la conferma di tali aree soddisferebbe la dotazione minima di aree per servizi fissata dal P.R.G. (22,5 mq/ab).

Inoltre, nella stessa relazione si riscontra che il dimensionamento generale del settore residenziale è largamente sufficiente, in quanto la proiezione demografica calcolata dal Piano all'anno 1997 (nel periodo quindicinale di dimensionamento del P.R.G.) pari a 107.407 di abitanti non è stata ancora raggiunta, ancora si diviene alla considerazione che "non esiste alcuna necessità di aumento di aree edificabili da destinare alla residenza né attuale né di previsione all'interno del territorio comunale".

Nella fattispecie il Commissario Straordinario, per quanto riguarda l'area in questione, con deliberazione n. 231 del 28.01.1998 ha adottato la Variante al P.R.G. confermando la tipizzazione del Piano vigente come zona omogenea F/11 "attrezzature per l'istruzione (scuola dell'infanzia e dell'obbligo)"

regolamentata dall'art. 89 della N.T.A. di P.R.G.

Tale Variante è costituita dagli elaborati di seguito elencati:

Tav. n. 1 - Individuazione dell'area su planimetria di P.R.G. 1:2000 Tav. C11-zonizzazione

Tav. n. 2 - Individuazione dell'area su planimetria di P.R.G. 1:2000 Tav. D11 - calcolo delle aree;

Tav. n. 3 - Stralcio planimetria catastale con ubicazione dell'area;

Tav. n. 4 - Individuazione dell'area su rilievo aereofotogrammetrico;

Tav. n. 5 - Documentazione fotografica.

La Variante in questione è stata pubblicata regolarmente ed avverso la stessa non risulta presentata alcuna osservazione come da attestazione a firma del Segretario generale comunale in atti.

Successivamente con deliberazione n. 82 del 15.06.2001 di modifica ed integrazione della delibera di C.S. n. 231 del 28.01.1998, il Consiglio Comunale di Lecce, nel confermare quanto stabilito con delibera di C.S. n. 231/98, ha deciso anche di riconoscere al proprietario "un equo indennizzo" in funzione del procrastinarsi del medesimo vincolo, secondo quanto stabilito dalla sentenza del Consiglio di Stato Ad. Plen. n. 24/99.

La Variante è stata sottoposta, ai sensi della L.R. n. 56/80, all'istruttoria del S.U.R. e all'esame del C.U.R. che rispettivamente, con relazioni n. 18 del 04.07.2001 e n. 2 del 01.02.2002 e con pareri n. 34/2001 del 19.07.2001 e n.8/2002 del 28.02.2002, hanno ritenuta la stessa meritevole di approvazione. Tutto ciò premesso, sulla scorta delle relazioni del S.U.R. n. 18 del 04.07.2001 e n. 2 del 01.02.2002 e dei pareri del C.U.R. n. 34/2001 del 19.07.2001 e n. 8/2002 del 28.02.2002, parti integranti del presente provvedimento, si propone alla Giunta Regionale l'approvazione definitiva della Variante al P.R.G. per conferma della tipizzazione del P.R.G. vigente sull'area di proprietà dei sigg. Luciani Silvana, Mancuso Antonio e Mancuso Maria, riportato in catasto al foglio 229 p.la 132, in conseguenza di atti stragiudiziali per decadenza dei vincoli urbanistici".

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

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA LR n. 28/01"

"Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione

L'Assessore sulla base delle risultanze istruttorie propone alla Giunta Regionale l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Funzionario istruttore dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI APPROVARE la Variante al P.R.G. per conferma della tipizzazione del P.R.G. vigente sull'area di proprietà dei sigg. Luciani Silvana, Mancuso Antonio e Mancuso Mania, riportato in catasto al foglio 229 p.lla 132, in conseguenza di atti stragiudiziali per decadenza dei vincoli urbanistici, adottata con delibera di C.S. n. 231 del 28.01.1998 e di C.C. n. 82 del 15.06.2001; il tutto per le motivazioni contenute nelle relazioni del S.U.R. n. 18 del 04.07.2001 e n. 2 del 01.02.2002 e nei pareri del C.U.R. n. 334/2001 del 19.07.2001 e n. 8/2002 del 28.02.2002, parti integranti del presente provvedimento.

- DI PRENDERE ATTO che non risulta prodotta alcuna osservazione avverso la stessa delibera di adozione, come da attestazione a firma del Segretario generale comunale in atti.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto

REGIONE PUGLIA  
Comitato Urbanistico Regionale  
BARI

ADUNANZA DEL 28/2/2002

Componenti n. 20 Presenti n. 16

PARERE N. 8/2002

OGGETTO: LECCE - Var. PRG per decadenza vincoli, area ditta LUCIANI S. + 2 (fg.229, p.lla 132).

IL COMITATO

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi afferenti alla Variante in epigrafe, inviati per il parere di cui all'art. 16 - ottavo comma - della L.R. 31/05/80 n. 56;

VISTA la relazione istruttoria aggiuntiva del SUR n. 2/2002;

UDITO il relatore (Ing. Claudio CONVERSANO);

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO

ai sensi dell'art. 16 - ottavo comma - della L.r. 31/05/80 n. 56, facendo propria l'allegata relazione istruttoria aggiuntiva del SUR n. 2/2002.

Il Relatore Il Presidente della Seduta  
Ing. Claudio Conversano Ing. Vito Antonio Giangreco

Il Segretario

REGIONE PUGLIA  
Assessorato all'Urbanistica  
ed Assetto del Territorio  
Settore Urbanistico Regionale

RELAZIONE S.U.R.  
AGGIUNTIVA ALLA RELAZIONE S.U.R.  
n. 34 del 17.10.2001

OGGETTO: LECCE - Decadenza Vincoli di P.R.G. ex art. 2 legge 1187/68  
Variante al P.R.G. per conferma di tipizzazione di P.R.G. vigente - Delibera di adozione di C.S. n. 231 del 28.01.1998 e di C.C. n. 82 del 15.06.2001 - Area di proprietà dei sigg. Luciani Silvana, Mancuso Antonio e Mancuso Maria - foglio 229 p.IIa 132

Con delibera n. 231 del 28.01.1998 il Commissario Straordinario di Lecce ha adottato la Variante al PRG relativa all'area di proprietà dei sigg. Luciani Silvana, Mancuso Antonio e Mancuso Maria - foglio 229 p.IIa 132.

Con relazione n. 18 del 04.07.2001, a cui si rimanda, il S.U.R. ha ritenuto la "Variante" in questione, dal punto di vista tecnico-urbanistico meritevole di approvazione.

Successivamente sulla stessa "Variante" si è espresso favorevolmente il C.U.R. con parere n. 34 del 19.07.2001.

Con la presente relazione aggiuntiva si prende in esame la deliberazione n. 82 del 15.06.2001 di modifica ed integrazione della delibera di C.S. n. 231 del 28.01.1998, con cui il Consiglio Comunale di Lecce, nel confermare quanto stabilito con delibera di C.S. n. 231/98, ha deciso anche di riconoscere ai proprietari "un equo indennizzo" in funzione del procrastinarsi del medesimo vincolo, secondo quanto stabilito dalla sentenza del Consiglio di Stato Ad. Pien. n. 24/99.

Ciò premesso, questo Ufficio prende atto delle determinazioni comunali di cui alla delibera di C.C. n. 82/2001 condividendone i contenuti.

Si rimettono gli atti al C.U.R. per le determinazioni di competenza.

Il Funzionario Il Dirigente  
Arch. Vito Laricchiuta Ing. Nicola Giordano

REGIONE PUGLIA  
Comitato Urbanistico Regionale  
BARI

ADUNANZA DEL 19/7/2001

Componenti n. 20 Presenti n. 13

PARERE N. 34/2001

OGGETTO: LECCE - Var. PRG per decadenza vincoli, area ditta Luciani S. + 2. Delib. CS n. 231/98.  
IL COMITATO

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi afferenti alla Variante in epigrafe, inviati per il parere di cui all'art. 16 - ottavo comma - della L.r. 31/05/80 n. 56;

VISTA la relazione istruttoria del SUR n. 18 del 04/07/2001;

UDITO il relatore (Ing. Claudio CONVERSANO);

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO

ai sensi dell'art. 16 - ottavo comma - della L.r. 31/05/80 n. 56, facendo propria l'allegata relazione istruttoria del SUR n. 18 del 04/07/2001.

Il Relatore Il Presidente della Seduta  
Ing. Claudio Conversano Ass. Enrico Santaniello

Il Segretario  
Geom. E. Moretti

REGIONE PUGLIA  
Assessorato all'Urbanistica ed Assetto  
del Territorio  
Settore Urbanistico Regionale

RELAZIONE S.U.R.

OGGETTO: LECCE - Decadenza Vincoli di P.R.G. ex art. 2 legge 1187/68  
Variante al P.R.G. per conferma di tipizzazione di P.R.G. vigente - Delibera di adozione di C.S. n. 231 del 28.01.1998 - Area di proprietà dei sigg. Luciani Silvana, Mancuso Antonio e Mancuso Maria - foglio 229 p.lla 132

Con delibera n. 231 del 28/01/1998 il Commissario Straordinario di Lecce ha adottato la Variante al PRG relativa all'area di proprietà dei sigg. Luciani Silvana, Mancuso Antonio e Mancuso Maria - foglio 229 p.lla 132 - costituita dagli elaborati di seguito elencati:

- Tav. n. 1 - Individuazione dell'area su planimetria di P.R.G. 1:2000 Tav. C 11 - zonizzazione;
- Tav. n. 2 - Individuazione dell'area su planimetria di P.R.G. 1:2000 Tav. D11 calcolo delle aree;
- Tav. n. 3 - Stralcio planimetria catastale con ubicazione dell'area;
- Tav. n. 4 - Individuazione dell'area su rilievo aereofitogrammetrico;
- Tav. n. 5 - Documentazione fotografica.

La Variante in questione è stata pubblicata regolarmente ed avverso la stessa non risulta presentata alcuna osservazione come da attestazione a firma del Segretario generale comunale in atti.

Il Comune di Lecce è dotato di P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 3919/89 e n. 6646/89 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. Puglia n. 23 del 01.02.1990.

I sigg. Luciani Silvana, Mancuso Antonio e Mancuso Maria, comproprietari di un terreno ricadente nel perimetro urbano del Comune di Lecce alla via Cerere quartiere Stadio, riportato in catasto al foglio 229 p.la 132, classificato dal P.R.G. vigente come zona F/11 attrezzature per l'istruzione (scuola dell'infanzia e dell'obbligo)", con nota in data 02.08.1995 prot. n.042752 del 15.09.1995 hanno richiesto all'Amm.ne com.le la ritipizzazione urbanistica dell'area in parola, per avvenuta decadenza dei vincoli urbanistici per decorrenza del termine quinquennale di validità stabilito dall'art.2 della legge 1187/68. Con ricorso n. 3074/95 del 04.10.1995 ancora gli stessi proprietari, visto il silenzio tenuto dall'amm.ne com.le alla precedente richiesta innanzi citata, hanno impugnato l'implicito diniego.

Successivamente, il TAR Puglia - Sez. di Lecce prima con ordinanza n. 1/96 ha accolto la domanda incidentale di sospensione nei limiti del silenzio rifiuto e poi con ordinanza n. 671/96 ha intimato al Comune di Lecce di dare esecuzione al provvedimento cautelare di cui sopra adottando i consequenziali provvedimenti.

Il Comune di Lecce, visti gli innumerevoli ricorsi prodotti anche da altri proprietari di aree interessate da vincoli di P.R.G. preordinati all'espropriazione, con delibera n. 80 del 03.03.1997 ha fissato i criteri per la riqualificazione urbanistica di tali aree.

Nella relazione di accompagnamento alla delibera di C.C. n. 80/97 redatta dall'Ufficio di P.R.G. comunale, partendo da analisi e verifiche delle previsioni del Piano vigente riguardo al fabbisogno di standards in rapporto all'andamento demografico e alla consistenza delle aree già utilizzate e/o ancora utilizzabili, si giunge alla conclusione che la conferma di tali aree soddisferebbe la dotazione minima di aree per servizi fissata dal P.R.G. (22,5 mq/ab).

Inoltre, la stessa relazione riscontra che il dimensionamento generale del settore residenziale è largamente sufficiente, in quanto la proiezione demografica calcolata dal Piano all'anno 1997 (fine periodo quindicinale di dimensionamento del P.R.G.) pari a 107.407 di abitanti non risulta ancora raggiunta; e quindi si addivene alla considerazione che "non esiste alcuna necessità di aumento di aree edificabili da destinare alla residenza né attuale né di previsione all'interno del territorio comunale".

In sintesi le direttive di cui alla citata delibera di C.C. n. 80/97 possono riassumersi in "reiterazione motivata dei vincoli sulle aree che non risultino definitivamente compromesse e riclassificazione di quelle compromesse, fatti salvi gli adempimenti specifici sulle singole aree oggetto di contenzioso giurisprudenziale".

Nella fattispecie il Commissario Straordinario, per quanto riguarda l'area in questione, classificata come zona F/11 "attrezzature per l'istruzione (scuola dell'infanzia e dell'obbligo)", visto il contesto edilizio del quartiere "Stadio" fortemente edificato definito da strade esistenti ed urbanizzate, tenuto conto anche del grave deficit di aree pubbliche esistente nel contiguo quartiere "Mazzini", con la deliberazione già citata n. 231 del 28.01.1998 ha adottato la Variante al P.R.G. confermando la tipizzazione vigente come zona omogenea F/11 "attrezzature per l'istruzione (scuola dell'infanzia e dell'obbligo)" regolamentata dall'art. 89 della N.T.A. di P.R.G. con la seguente ulteriore motivazione: "in quanto tutte le aree destinate a servizi pubblici di quartiere all'interno del "quartiere Stadio" sono indispensabili ed indilazionabili, in quanto concorrono alla formazione dello standards di P.R.G., e ciò indipendentemente dalla loro utilizzazione, e quindi, dalla funzionalità ed utilizzo in relazione alla realtà sociale ed urbanistica del comprensorio".

Ciò premesso, ed entrando nel merito specifico delle determinazioni contenute nella Variante al PRG di che trattasi, questo Ufficio rappresenta quanto segue.

Come è noto la problematica della caducazione dei vincoli di PRG, sia procedurali che preordinati alla espropriazione, conseguente alla legge 19 novembre 1968 n. 1187, risulta ampiamente e a più riprese discussa dal Consiglio di Stato.

Lo stesso C. di S. è addivenuto alla conclusione (vedasi decisione n. 7 della adunanza plenaria del 2 aprile 1984) che "poiché i Comuni sono obbligati a dotarsi di uno strumento urbanistico generale che

copra l'intero territorio, la situazione di inedificabilità conseguente alla sopravvenuta inefficacia di talune destinazioni di Piano è per sua natura provvisoria, essendo destinata a durare fino alla obbligatoria integrazione del piano (o programma di fabbricazione), divenuta parzialmente inoperante".

In relazione alla questione di cui trattasi, originata proprio dalla caducazione dei vincoli, preordinati alla espropriazione gravanti sull'area oggetto di Atto Stragiudiziale da parte dei proprietari, con la delibera in questione il Commissario Straordinario ha inteso integrare il P.R.G. di Lecce nelle parti con destinazione d'uso pubblico caducata.

A tal proposito v'è innanzitutto da rilevare che se da un lato non può negarsi al privato il diritto di edificare sulle aree di proprietà (a tempo indeterminato e senza indennizzo, come peraltro evidenziato dalla recente sentenza della Corte Costituzionale n. 179/1999), d'altro canto vanno altresì valutate le singole situazioni che si prospettano, e ciò con riferimento ai profili di tutela dell'interesse pubblico insiti nel disegno urbano complessivo di uno strumento urbanistico generale vigente.

In particolare, nel caso di specie, le determinazioni adottate si basano su una lettura specifica del contesto urbanistico nel quale le aree di cui trattasi sono inserite, con verifica della necessità del mantenimento delle destinazioni d'uso pubblico e della inopportunità di un nuovo carico residenziale.

Tutto ciò premesso, questo Ufficio ritiene che la "Variante al PRG relativa all'area di proprietà dei Sigg.ri Luciani Silvana, Mancuso Antonio e Mancuso Maria - foglio 229 p.lla 132, in conseguenza di atti stragiudiziali per decadenza dei vincoli urbanistici, dal punto di vista tecnico-urbanistico, sia meritevole di approvazione per le motivazioni prospettate dall'Amm.ne Com.le di Lecce e in questa sede condivise. Si rimettono gli atti al C.U.R. per le determinazioni di competenza.

Il Funzionario Il Dirigente

Arch. Vito Laricchiuta Ing. Nicola Giordano

---