



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 4 del 13/01/2015

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28 novembre 2014, n. 2488

Comune di Maglie (LE). Deliberazione di C.C. n. 31 del 06/08/2014. Diffida ex art. 50 della L.R. n. 56/1980.

Assente l'Assessore alla Qualità del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio Osservatorio Abusivismo e Contenzioso e confermata dal Dirigente ad interim del Servizio Urbanistica, riferisce quanto segue l'Ass. Giannini.

E' pervenuto al Servizio Urbanistica regionale un esposto a firma dei Consiglieri Comunali del Comune di Maglie, Antonio Marotta, Antonio Giannuzzi, Sabrina Balena e Roberta Culiarsi, acquisito al prot. n. 7882 del 22/10/2014, avente ad oggetto la deliberazione di C.C. n. 31/2014 del Comune di Maglie, titolata "Variante al Piano di Lottizzazione della Zona Artigianale". Gli esponenti hanno lamentato vari profili di illegittimità di tale atto deliberativo comunale, chiedendo un intervento regionale.

La deliberazione del C.C. di Maglie, n. 31/2014, così dispone:

"1. approvare la **VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA ARTIGIANALE**, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56 /1980, composta dalle seguenti tavole ed elaborati progettuali:

- Tavola 1 - Relazione tecnico-illustrativa
- Tavola 1bis - Relazione tecnico integrativa
- Tavola 2 - Zonizzazione stato di fatto - scala 1:2.000
- Tavola 3 - Zonizzazione variante - scala 1:2.000
- Tavola 3bis - Individuazione aree parcheggio - scala 1:2000;
- Tavola 4 - Particolare area modificata con individuazione lotti - scala 1:500
- Tavola 5 - Verifica di assoggettabilità a VAS

2. introdurre pertanto nelle N.T.A. del Piano di Lottizzazione in oggetto, le seguenti specificazioni normative:

a) Destinazioni d'uso: è ammessa esclusivamente la funzione produttiva (industriali, artigianali, commercio, direzionale, deposito e magazzinaggio, trasporto e spedizione). Per attività produttive si intende quelle industriali e artigianali propriamente dette e, in quanto attività produttive di reddito, quelle rientranti nella nozione ricavabile dall'art. 2195 del Codice Civile, oltre alle attività intermedie nella circolazione dei beni, ossia il commercio, ovvero di produzione di beni immateriali, ossia sedi istituzionali delle associazioni sindacali rappresentative degli artigiani e dei commercianti, in quanto fornitrici di servizi statutari agli associati, nonché locali di riunione, spettacolo ed attrezzature culturali e sportive o di gestione di beni (ossia l'attività direzionale). E' consentita inoltre la costruzione di case d'abitazione solo per gli artigiani e per il personale di custodia nei limiti del 40% dell'area occupata dall'edificio artigianale e con un massimo di area coperta di 95 mq;

- b) il nuovo insediamento, ovvero la trasformazione di immobili esistenti, da destinare ad attività commerciali, direzionali, ecc., dovrà riguardare al massimo la sola superficie coperta ammissibile, corrispondente al 50% della superficie del lotto, e coincidente, in linea di principio, con il piano terra;
- c) sul medesimo lotto non sarà possibile la compresenza di attività intermedie nella circolazione dei beni quali il commercio e di produzione di beni immateriali come le direzionali con attività di tipo strettamente artigianale;
- d) in caso di nuovi interventi ovvero di cambi di destinazione d'uso di immobili esistenti, da destinare ad attività commerciali, direzionali, ecc., che eccedano il limite del 65% e fino al 100% della superficie coperta ammissibile (50% della superficie dei lotti) sarà cura ed obbligo del lottizzante il reperimento, all'interno del proprio lotto, di una superficie a parcheggio tale da verificare quanto disposto dall'art. 5 comma 2 del D.M. 1444/68; per tali aree dovrà essere garantito l'uso pubblico mediante apposita convenzione; in alternativa, nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità di reperire tali aree all'interno del lotto, il lottizzante dovrà presentare istanza di monetizzazione della superficie da destinare a parcheggio;
- e) la monetizzazione degli standard a parcheggio sarà calcolata con riferimento alla delibera i C.C. di approvazione della relazione inerente la "Verifica quantità e qualità delle aree e fabbricati da destinare alla residenza, alle attività produttive e terziarie che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie", utilizzando le voci relative al corrispettivo del suolo e del costo di urbanizzazione secondaria per le aree da cedere in diritto di proprietà destinate ad attività produttive;
- f) nel caso in cui la dimensione, la conformazione e l'accessibilità dell'area lo consentano è ammessa la facoltà di suddividere il lotto in sub aree con destinazione omogenea nel rispetto degli standard e delle norme vigenti in linea generale;
- g) per le attività artigianali è ammessa la destinazione ad uffici ed attività commerciali per un'area non superiore al 10% della superficie coperta, con un minimo pari alla superficie prevista dalla relativa tabella merceologica, sempre che i prodotti messi in vendita siano affini alla specifica attività artigianale svolta;
- h) tutti i servizi siano allacciati alle reti cittadine pubbliche esistenti; sia verificato scrupolosamente il rispetto della normativa vigente in merito alle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia, in particolare per quanto riguarda attività da insediare che potrebbero comportare l'utilizzo e la mobilitazione di sostanze pericolose. La verifica dovrà essere effettuata anche durante le operazioni di cantiere per la realizzazione degli interventi edilizi in modo che sia evitata qualsiasi contaminazione della falda; sia verificata la possibilità di un eventuale riuso delle acque; siano realizzate zone a verde nelle aree non impermeabilizzate e/o non occupate da fabbricati."

Dalla lettura della deliberazione in oggetto, il Servizio Urbanistica regionale ha rilevato quanto segue:

- 1) Il contenuto sostanziale dell'atto deliberativo integra aspetti di variante al vigente PRG, in quanto introduce una nuova disciplina delle destinazioni consentite nella zona D2 - Aree per insediamenti artigianali, in contrasto con quanto previsto dal vigente PRG, le cui NTA prescrivono che per le zone D2 valgono le norme riportate all'interno del piano di lottizzazione a suo tempo approvato. Al riguardo, si osserva che tale disposizione recepisce una disciplina preesistente cristallizzandola nello strumento urbanistico generale, e non può certamente essere intesa quale rinvio "dinamico" a tutte le eventuali modificazioni eventualmente apportate al piano di lottizzazione;
- 2) Fermo quanto sopra, non è sufficiente, ai fini della presunta coerenza col vigente PRG, la verifica della dotazione delle aree a standard così come effettuata dall'Amministrazione comunale;
- 3) Risulta improprio il riferimento all'art. 8-bis della L.R. n. 33/2007 che riguarda il cambio di destinazione nelle zone c.d. miste, qualificazione che evidentemente non può riconoscersi alle zone D2 così come disciplinate dal vigente PRG del Comune di Maglie.
- 4) La deliberazione in oggetto integra violazione dell'art. 21 della L.R. n. 56/1980, atteso che l'approvazione del piano attuativo in variante allo strumento urbanistico generale deve essere preceduta dall'approvazione della relativa variante al P.R.G. E' pur vero che la medesima norma consente di

adottare ed approvare, con provvedimento unico, il P.P. in variante al P.R.G., ma pur sempre seguendo lo stesso procedimento di adozione e di approvazione del P.R.G., ossia secondo quanto previsto dall'art. 16 della L.R. 56/1980, con sottoposizione ad approvazione regionale. Al riguardo, peraltro, tale variante contestuale risulta comunque in contrasto con l'art. 21 succitato, in quanto prevedendo nuove destinazioni d'uso nella zona omogenea D2 incide sui criteri informativi del P.R.G., non consentendosi il ricorso alla procedura di variante semplificata nell'ambito della pianificazione attuativa.

Alla luce di quanto sopra, con nota prot. n. 8119 del 28/10/2014, il Servizio Urbanistica ha contestato i profili di illegittimità dell'atto deliberativo comunale, come sopra enumerati, invitando il Comune di Maglie a fornire le proprie controdeduzioni in merito entro 10 giorni dal ricevimento della nota medesima.

Il Comune di Maglie, in riscontro alla predetta nota regionale del 28/10/2014, ha trasmesso la nota prot. n. 23235 del 7/11/2014, acquisita al prot. n. 8835 del 18/11/2014 del Servizio Urbanistica regionale.

In detta nota, l'Amministrazione comunale evidenzia che il Piano di Lottizzazione relativo all'Area Artigianale era stato già in precedenza oggetto di varianti, "in conseguenza di mutate disposizioni legislative e della naturale evoluzione del mercato del lavoro", apportate con deliberazioni di C.C. n. 7/1992 e n. 3/1999. La prima di dette varianti introduceva, tra l'altro, la destinazione ad uffici ed attività commerciali per un'area non superiore al 10% della superficie coperta. Secondo quanto dedotto dall'Amministrazione comunale, la deliberazione di C.C. n. 28/2012 (successivamente approvata con deliberazione di C.C. n. 31/2014) avrebbe avuto lo scopo di "rendere più esplicita la destinazione produttiva già insita nella zona". La nota comunale fa inoltre riferimento ai principi di libertà di iniziativa economica, nonché alla recente L.R. n. 16/2014 che ha consentito mutamenti di destinazione d'uso nelle zone miste di cui all'art. 51, comma 1, lett. c) della L.R. N. 56/1980.

Dalla lettura delle controdeduzioni comunali di cui sopra, si evidenzia che i profili di illegittimità rilevati dal Servizio Urbanistica regionale non sono superati, al contrario emerge che già in precedenza il Piano di Lottizzazione in oggetto era stato oggetto di varianti attinenti alle destinazioni ammesse e quindi incidenti sulla pianificazione urbanistica generale. Né appaiono pertinenti i riferimenti ai principi di libertà di iniziativa economica, in quanto le deliberazioni comunali che approvano varianti allo strumento urbanistico generale si pongono in violazione delle norme regolatrici del procedimento di formazione della varianti urbanistiche e delle competenze dell'Amministrazione regionale. Inoltre, è del tutto incongruo il richiamo alle previsioni della L.R. n. 16/2014, in quanto la zona omogenea interessata non rientra nelle zone che lo strumento urbanistico generale prevede a destinazione mista, di cui all'art. 51, comma 1, lett. c) della L.R. N. 56/1980.

Ciò premesso e considerato, risulta evidente che il citato atto deliberativo posto in essere dal Comune di Maglie è in contrasto con la normativa statale e regionale in materia di pianificazione urbanistica, in quanto introduce aspetti di variante al vigente Piano Regolatore Generale, come sopra evidenziato, e pertanto integra la violazione degli artt. 16 e 21 della L.R. n. 56/1980 e lede, in particolare, la potestà regionale di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e delle loro varianti.

Attese le violazioni riscontrate, rilevato l'interesse regionale alla tutela e al buon governo del territorio, e considerata l'assenza di validi riscontri comunali alle contestazioni mosse dal competente Servizio regionale, si rilevano sussistenti i presupposti per l'esercizio dei poteri regionali di vigilanza in materia di governo del territorio, in particolare ai sensi dell'art. 50, comma 1, della L.R. n. 56/1980.

Occorre, pertanto, diffidare il Consiglio Comunale di Maglie perché provveda ad annullare, entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento giuntale, la deliberazione di C.C. n. 31 del 6 agosto 2014.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 56/1980, nonché come definita dall'art. 4 - comma 4, lett. d), della L.R. n. 7/1997.

L'Assessore relatore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

#### COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 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.

#### LA GIUNTA

Udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

Vista la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Dirigente dell'Ufficio Osservatorio Abusivismo e Contenzioso e dal Dirigente del Servizio Urbanistico Regionale;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge:

#### DELIBERA

DI FARE PROPRIA la relazione dell'Assessore relatore, nella premessa riportata e che qui siintende integralmente richiamata;

DI DIFFIDARE il Consiglio Comunale di Maglie perché provveda ad annullare, entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento giuntale, la deliberazione di C.C. n. 31 del 6 agosto 2014;

DI DEMANDARE al competente S.U.R. la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Maglie (Le);

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

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

---