

Diligente Area Verde?

CITTA' DI LECCE
CENTRO URBANISTICO
04 GIU. 2015
ACCETTAZIONE

LECCE, 4 giugno 2015



Ill.mo Sig.
SINDACO
del COMUNE di LECCE

Arch. Maniglio
Arch. Capone

Arch. Luigi MANIGLIO
Dirigente del Settore Pianificazione
e Sviluppo del Territorio
COMUNE di LECCE

Il sottoscritto Brizio Montinari nato a Calimera (Prov. di Lecce) il 10.12.1932, Amm.re Unico della Soc. ALIGROS s.p.a (C.F e P.IVA 00389250754) con sede in Lecce alla Piazza Mazzini, 64 proprietaria di un' area sita in Lecce con fronte su Via Lodi e Via Abba

Geom. Capone

CHIEDE

la riclassificazione della stessa oggi tipizzata come Zona Omogenea F14.

Soc. ALIGROS s.p.a

ALIGROS S.p.A.
L'Amministratore Unico
L'Amministratore Unico
Brizio Montinari

Allega:

Progetto planovolumetrico in triplice copia a firma di Pellegrino & Associati- Società di Ingegneria con sede in Lecce .Piazza Mazzini, 64

Il sottoscritto
in data 2/10/15
al Geom. Capone

CITTA' DI LECCE
PROTOCOLLO GENERALE
04 GIU. 2015
Prot. N° 63878



Città di Lecce

Settore Urbanistico - Ufficio Concessioni Edilizie

Prot. Gen. 63878/15

Lecce, 16 ottobre 2015

Sig. MONTINARI Brizio
A.U. Soc. ALIGROS spa
Piazza Mazzini, 64 - LECCE

Oggetto : Richiesta di riclassificazione della zona Omogenea F14 - Proposta progettuale - *Comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza ai sensi dell'art.10/bis della Legge n.241/90, come introdotto dall'art.6 della Legge 11/02/05. n.15 .*

Con riferimento alla Vs istanza acquisita al prot. gen. in data 04/06/15 col n° 63878, relativa all'oggetto, si comunica che emergono i seguenti motivi ostativi per il suo accoglimento: "

- 1) *L'area di intervento è tipizzata F14 - Verde Attrezzato. Si precisa a riguardo che, con delibera C.C. n. 56/03, l'attuazione (tra l'altro) delle zone F14, eccedenti lo standard minimo di 18 mq/ab. può avvenire anche per iniziativa privata nel rispetto delle previsioni contenute nella relativa norma tecnica di attuazione (art.92). In parte qua, il progetto risulta in contrasto con la disciplina d'uso di tale zona, posto che l'art. 92 NTA, dianzi richiamato, prevede destinazione per attrezzature sportive e ricreative (campi da gioco, campi robinson e simili), con la possibilità di realizzare volumi precari per ripostigli di attrezzi di giardinaggio, servizi igienici e spogliatoi, chioschi bar, con una superficie coperta non superiore al 3% dell'area disponibile.*
- 2) *Preso atto, altresì, che le determinazioni assunte dall'Amministrazione Comunale con la surrichiamata delibera C.C. n. 56/03 costituiscono specificazioni attuative in merito all'utilizzazione delle aree classificate come "zone F" a servizi dal PRG, interessate dalla decadenza dei vincoli di PRG, giusta delibera C.C. n. 80 del 03/03/97, con la quale sono stati fissati i criteri e indirizzi per la riqualificazione, consistenti essenzialmente in: a) riconferma delle destinazioni a servizi per le aree non definitivamente compromesse; b) riclassificazione per le aree definitivamente compromesse da edificato legittimamente autorizzato.*
- 3) *Per altro, laddove si ipotizzasse la natura vincolistica della zona F14 (nonostante la richiamata deliberazione C.C. n.56/03) e quindi pure la sua sopravvenuta decadenza a*

seguito del decorso del quinquennio dalla entrata in vigore della richiamata variante, ugualmente l'odierna pretesa edificatoria si porrebbe in contrasto con il limitato regime edificatorio transitorio di cui all'art.9 DPR 380/01. Ed invero, rispetto a tale regime, il progetto presentato eccede largamente i limitati indici di fabbricabilità fondiaria (0.03 mc/mq), previsti dalla normativa sopra richiamata.

Sulla scorta di tali motivazioni, entro 10 giorni dalla data di ricevimento della presente comunicazione la SV potrà presentare per iscritto osservazioni eventualmente corredate da documenti di cui si terrà considerazione ai fini della determinazione del contenuto del provvedimento conclusivo.

La presentazione delle osservazioni e dei documenti di cui sopra comporterà una serie di ulteriori valutazioni in fase istruttoria, ma non determinerà automaticamente l'accoglimento dell'istanza originariamente presentata.

Si coglie altresì l'occasione per comunicare che il nominativo del responsabile del procedimento nella persona del geom. Nicola Capone.

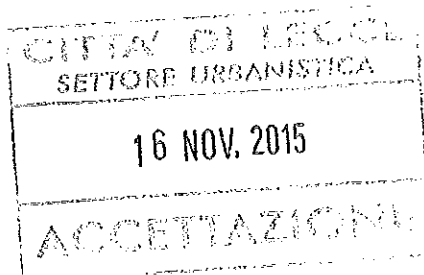
IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA
Arch. Luigi Maniglio

ALIGROS S.P.A.

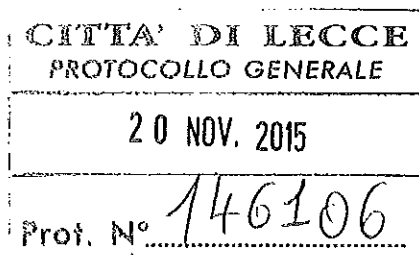
A.U. Brizio Montinari
Piazza Mazzini, 64 - 73100 LECCE

Capone
ju

Luigi
Maniglio



Lecce, 12/11/15



Al
Dirigente Settore Urbanistica
Arch. Luigi Maniglio
del Comune di

73100 LECCE

Riscontriamo la Sua 16.10.2015 prot. n. 63878 - 166765, con cui ci sono stati comunicati ex art. 10 bis L. n. 241/90 motivi pretesamente ostativi all'accoglimento della istanza presentata da questa società e acquisita al prof. gen. di codesto Comune in data 04.06.15 n. 63878, formulando in merito le seguenti

controdeduzioni

A fondamento del preavviso di rigetto è stato da Lei posto l'assunto che per effetto della deliberazione C.C. n. 56/03 la tipizzazione F14 non potrebbe considerarsi decaduta, perché, investendo nel caso aree eccedenti lo standard minimo di 18mq/ab. potrebbe essere attuata ad iniziativa privata mediante la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative (campi da gioco, campi Robinson e simili), perché tanto sarebbe consentito dall'art. 92 NTA PRG.

A ciò si è aggiunto che la delibera C.C. n. 56/03 conterrebbe soltanto specificazioni attuative di quanto anteriormente deliberato dallo stesso Consiglio comunale con atto n. 80/87, secondo cui per le aree classificate come "zone F" (e pertanto destinate a servizi dal PRG) decadute per effetto del decorso del quinquennio di efficacia previsto dalla legge, la riqualificazione dovuta per colmare il conseguente vuoto determinatosi nella pianificazione urbanistica potrebbe consistere soltanto in "a) riconferma delle destinazioni a servizi per le aree non definitivamente compromesse; b) riclassificazione per le aree definitivamente compromesse da edificato legittimamente autorizzato".

Montinari

A quanto precede il preavviso di rigetto aggiunge ancora che, se pure dovesse considerarsi decaduta *ex lege* la prescrizione F14 imposta dal PRG sull'area di questa società, interventi di edilizia residenziale sulla stessa sarebbero astretti al limite volumetrico di 0,03 mc/mq previsto dall'art. 9 DPR n. 380/01 per le aree non pianificate.

Le comunicate ragioni di un possibile rigetto dell'istanza presentata da questa società non sono condivisibili per i seguenti

motivi

I. Non può essere condiviso l'assunto, ancorchè fondato sulla deliberazione C.C. n. 56/03 che la tipizzazione F14 interessante l'area di proprietà di questa società non sarebbe decaduta in quanto quella tipizzazione non potrebbe considerarsi prodromica a futura ablazione appunto perché gli interventi nella stessa previsti sarebbero realizzabili anche dall'iniziativa privata.

Nella nostra istanza si era infatti sottolineato come la perdita di efficacia allo scadere del quinquennio della tipizzazione F14 non può essere discussa, avuto riguardo ai contenuti normativi non soltanto dell'art. 94 PRG, ma anche dell'anteriore art. 90.

Quest'ultimo **nel disciplinare in via generale tutte le zone F destinate ad attrezzature e servizi di quartiere** è esplicito nel prevedere nei suoi commi terzo e quarto:

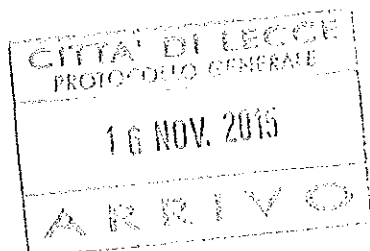
- *"l'acquisizione da parte del Comune di tutte le aree indicate dal PRG occorrenti per l'attuazione delle specifiche attrezzature con la gradualità stabilita dai PPA"* (terzo comma);

- la espressa subordinazione degli interventi alla *"formazione di piano particolareggiato PP o di progetti comunali esecutivi (art. 24 presenti norme), estesi almeno all'intero comparto"* (quarto comma).

Aggiungiamo sul punto che in una recente sentenza della terza Sezione civile della Cassazione (17.12.14 n. 26546) è stato affermato che la decadenza quinquennale di prescrizioni vincolative riguarda non solo le destinazioni di piano dichiaratamente prodromiche a futura ablazione, ma anche quelle che comunque per aree urbane escludono la edificabilità ad iniziativa dei proprietari privati.

Fermo restando pertanto che la prescrizione F14 deve ritenersi decaduta in ragione delle già richiamate previsioni dei commi terzo e quarto dell'art. 90 NTA PRG è agevole osservare l'ultroneità del richiamo ai limiti di edificabilità imposti agli interventi di edilizia residenziale dall'art. 9 DPR n. 380/01.

Questa norma infatti troverebbe applicazione, se questa società avesse formulato a codesta AC la richiesta del rilascio di un permesso di costruire sul progetto presentato nella logica di un intervento edilizio diretto; nel caso però non è così e quindi il riferimento all'art. 9 del DPR n. 380/01 perde di senso, una volta che la istanza di questa società contiene l'esplicita richiesta al **Consiglio comunale** di una *"approvazione in variante urbanistica dell'allegato progetto planivolumetrico"*.



Montinaro

Per ciò che concerne da ultimo il richiamo operato dal preavviso di rigetto ai contenuti della delibera CC. n. 80/87 è evidente la mancata considerazione da parte di codesto Ufficio di quanto ampiamente esposto nella nostra istanza sulle ragioni che rendono irrealizzabile il complessivo disegno di sviluppo urbano recato dal PRG, in cui assumeva senso e funzione la tipizzazione F14 dell'area di questa società; tali ragioni derivano da scelte puntuali operate in passato da codesta AC, che quindi dalle stesse non può prescindere nel valutare la variante proposta da questa società.

Sul punto (già ampiamente illustrato nella relazione tecnica corredante l'istanza) giova quindi ribadire che le scelte anteriori di codesta AC, che legittimano la proposta di variante attengono:

- alla mancata realizzazione della viabilità a scorrimento veloce prevista nel PRG quale prolungamento di via Abba;
- alla realizzazione di via Lodi con configurazione e localizzazione diverse da quelle previste nel PRG;
- dalla cessione a privati di un'area a destinazione a F14 sull'evidente presupposto di una sua eccedenza al suo specifico fabbisogno;
- al consentito asservimento al pdc n. 64/09 di altra area avente medesima destinazione.

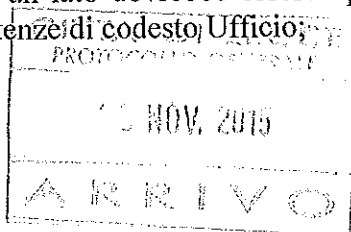
A quanto precede nella relazione citata si è aggiunto, a riprova dell'essersi in presenza di un vuoto di disciplina urbanistica determinato dalla decadenza quinquennale della previsione vincolativa recata dal PRG, l'esito favorevole dell'istruttoria (nota 25.10.07 prot. n. 128993) eseguita da codesto Ufficio su di una istanza edilizia (presentata da precedente proprietario della medesima area ora oggetto della proposta di variante di questa società) tendente alla costruzione di un complesso edilizio composto da quattro corpi di fabbrica ad uso attività artigianali ai sensi dell'art 9 del DPR n. 380/01.

Il riferimento complessivo è stato quindi ad una serie di emergenze oggettive tutte documentate dagli allegati alla istanza presentata, che indubbiamente provano:

- che la tipizzazione F14 dell'area di questa società è decaduta;
- e che comunque l'originario disegno pianificatorio, cui quella tipizzazione era funzionale, non è più realizzabile, non sussistendo comunque un interesse pubblico alla sua realizzazione, atteso che lo standard pianificatorio relativo a quella tipizzazione risulta già ampiamente soddisfatto.

Pertanto l'indiscutibile dovere di codesta AC di colmare con un rinnovato esercizio il potere di piano il vuoto di disciplina urbanistica venuto a determinarsi, legittima che ciò avvenga mediante l'approvazione in variante urbanistica del progetto allegato all'istanza riscontrata dal preavviso di rigetto, sussistendo quale unica alternativa per il Consiglio comunale quella di una reiterazione di un vincolo ablatorio o comunque sostanzialmente espropriativo (il riferimento sul punto è alla già citata Cass. n. 26546/14) che:

- da un lato dovrebbe essere operata dal Consiglio comunale eccedendo dalle competenze di codesto Ufficio;



Montinari

- dall'altro imporrebbe a codesta AC l'onere di corrispondere a questa società l'indennizzo previsto dall'art. 39 TU espropriazioni.

Per tutti tali motivi

si chiede

a codesto Ufficio di voler sottoporre al competente esame del Consiglio comunale l'istanza di variante urbanistica presentata da codesta società nell'avvertenza che, per tutto quanto esposto nelle presenti controdeduzioni, un provvedimento di rigetto della stessa da parte di codesto Ufficio sarebbe viziato da incompetenza e da eccesso di potere per falsa presupposizione; e costringerebbe quindi questa società all'attivazione di una tutela giurisdizionale estesa anche ai profili risarcitori.

Con ogni salvezza.

Aligros s.p.a.
A.U. Brizio Montinari

ALIGROS S.p.A.
L'AMMINISTRATORE UNICO
(Brizio Montinari)

Brizio Montinari





Città di Lecce

Settore Pianificazione, Gestione e Sviluppo del Territorio

Prot. gen. n. 2863

Del 08 GEN 2016

Racc. a/r

Lecce, 8 gennaio 2016

Al Sig. MONTINARI Brizio
A.U. Soc. ALIGROS spa
Piazza Mazzini, 64
73100 - Lecce

Oggetto: Richiesta di riclassificazione della zona Omogenea F14 – Proposta progettuale.
Riscontro nota prot. 146106/2015

Si riscontra la Vs prot. n. 146106 del 20.11.2015, con la quale codesta Società nel formulare «esplicita richiesta al Consiglio Comunale di una “approvazione in variante urbanistica dell'allegato progetto planivolumetrico”», chiede «di voler sottoporre al competente esame del Consiglio Comunale l'istanza di variante urbanistica» si comunica che per quanto sopra, gli Uffici provvederanno alla formulazione di apposita proposta di deliberazione da sottoporre alle determinazioni del Consiglio Comunale.

Distinti saluti

Il Dirigente
Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio
Arch. Maria Antonietta GRECO

