



# *Città di Lecce*

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO PREFETTIZIO

N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

**OGGETTO: SENTENZA TAR PUGLIA – SEZ. LECCE N. 1024/2019.  
RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA AREA DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'  
INVEST S.r.l. A SEGUITO DI DECADENZA VINCOLI DI PRG EX ART.2 LEGGE  
1187/68 – ADOZIONE VARIANTE PRG.**

L'anno duemiladiciannove addì \_\_\_\_\_ del mese di  
\_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_, in Lecce, nel Palazzo di Città, il Commissario  
Prefettizio, Dott. Ennio Mauro SODANO, con i poteri a Lui conferiti con Decreto  
prefettizio n. 4538/2019 dell'11/01/2019, con l'assistenza del Segretario Generale  
Dott.ssa Anna Maria GUGLIELMI, ha adottato la seguente deliberazione

**Istruttoria su proposta del Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, Gare, Appalti.**

**Premesso che:**

Il Comune di Lecce è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 93 del 28-29/04/1983, approvato dalla Regione Puglia con D.G.R. n. 3919 e n. 6646 del 1989 ed entrato in vigore in data 1.02.1990 con la pubblicazione sul BUR Puglia n. 23.

A seguito della decadenza delle previsioni vincolistiche di piano, in applicazione dell'art.9, DPR 380/2001, è stato rilasciato alla Società INVEST s.r.l. Permesso di Costruire n. 328/03 del 4.12.2003, autorizzato con disposto del Dirigente del Settore Urbanistica in data 13.06.03, per l'esecuzione dei lavori per la realizzazione di n. tre corpi di fabbrica con destinazione artigianale, in Lecce alla via Vecchia Frigole ai sensi dell'art. 4 u.c. della L. 10/77 su un lotto di terreno distinto in catasto al Fg. 177 p.lla 415;

Con successiva istanza la Società medesima, con permessi di costruire n. 610/05 del 14.11.05 e n. 69/2008 del 26.02.2008 è stata autorizzata ad eseguire una variante ai lavori assentiti con l'originario titolo edilizio n. 328/03;

Sulla base dei titoli edilizi rilasciati, la Società procedeva alla costruzione dei tre edifici secondo le indicazioni del progetto approvato;

Successivamente, in data 17.01.2017, la Società INVEST, presentava istanza di recupero abitativo delle tre costruende palazzine destinate ad attività produttive, a seguito della quale veniva disposto il rilascio del Permesso di Costruire per la trasformazione ad uso residenziale di tutte e tre le palazzine in virtù della Delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 17.05.2016 avente ad oggetto *"Individuazione di aree nel vigente P.R.G. quali zone territoriali omogenee a destinazione mista (come definita dall'art. 51, comma 1, lett. c), punto 5) della L.R. 31/05/80 n. 56) ove applicare l'art. 8 della L.R. 15/11/07 n. 33 come introdotto dall'art. 2 della L.R. 7/04/14 n. 16"* con la quale è consentito *"negli edifici esistenti, realizzati in forza di un titolo abilitativo ai sensi dell'art. 9 del DPR 380/01 è consentito il mutamento nella destinazione d'uso, oltre all'artigianale-commerciale, anche di destinazione residenziale"*.

Ai fini del rispetto degli standard urbanistici art. 3 del DM 1444/1968, la società richiedente cedeva al Comune di Lecce un'area da destinarsi a standard urbanistici della superficie pari a mq. 107,00, censita in Catasto Terreni del Comune di Lecce al foglio 177 particella 627 derivante dall'originaria particella 557, giusto atto di cessione del 5.10.2017 per Notaio Francesca Maria Ruperto;

Il conseguente Permesso di Costruire n. 440 del 20.10.2017 rilasciato alla INVEST S.r.l., su disposto del Dirigente del 17.01.2017, era riferito ad una dei tre edifici realizzati in forza dell'originario permesso di costruire n. 69/2008 e nello specifico quello ricadente sul lotto n. 3, censito in catasto al Foglio 177 p.lla 545;

**Premesso altresì che:**

La Società INVEST, con nota acquisita al Prt.G. di questa Amministrazione n. 12395 del 19.01.2018 ha chiesto al Comune la riqualificazione urbanistica di alcuni terreni di proprietà siti in via Vecchia Frigole distinti in Catasto al fg.177, p.lle 555, 545, 544, 556, 626 e 634 mediante *"classificazione urbanistica B/C o equivalente per realizzare edilizia convenzionata economica e popolare con attuazione diretta"*;

In seguito, la Società ha proposto ricorso innanzi al TAR Puglia di Lecce n. 1424 del 2018 acquisito al Prt. G. n. 192916 del 12.12.2018 per l'annullamento del silenzio illegittimamente serbato dal Comune di Lecce sulla richiesta di riqualificazione urbanistica su richiamata prot. n. 12395/2018, nonché per l'accertamento e la declatoria della fondatezza dell'istanza della società ricorrente rivolta all'Amministrazione intimata di procedere alla nuova pianificazione dell'area rimasta priva di disciplina urbanistica in forza della decadenza del vincolo;

Successivamente, con nota acquisita al Prt.G. n. 194265 del 14.12.2018 la società INVEST s.r.l. ha presentato ulteriore richiesta di riqualificazione urbanistica per una area di sua proprietà sempre alla via Vecchia Frigole distinta in Catasto al Fg. 177 p.lle 546, 547, 630, 502;

Con nota del 21.02.2019 Prt.G. 28083 gli Uffici del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio hanno chiesto documentazione integrativa in merito ad alcune discordanze rilevate nelle richieste di riqualificazione ed al ricorso;

A tale nota è seguita nota Prt. G. 31543 del 28.02.2019 della società INVEST;

Con sentenza n. 1024/2019, il TAR Puglia – Sezione Lecce, ha accolto il ricorso dichiarando l'obbligo del Comune di Lecce di concludere il procedimento con un provvedimento espresso (sia esso di accoglimento o rigetto dell'istanza);

**Considerato che:**

La richiesta comunale di chiarimenti Prt.G. 28083 del 21.02.2019 atteneva alle discordanze rilevate in considerazione della circostanza che *«da un primo esame le due richieste su richiamate non possono essere esaminate separatamente in quanto sull'area oggetto di riqualificazione della prima richiesta e sulla quale pende ricorso al Tar Lecce, insiste un fabbricato realizzato in forza di permesso di costruire relativo a n. 3 fabbricati due dei quali ubicati sul lotto adiacente, catastalmente identificato sulla seconda richiesta di riqualificazione e avendo rilevato nelle domande e nel ricorso proposto elementi contraddittori (sia relativamente ai riferimenti catastali, sia in riferimento alle planimetrie allegate) che non permettono agli uffici un corretto prosieguo istruttorio...»;*

Il PRG approvato con delibere G.R. n. 3919 e n. 6649 del 1989, classifica l'area oggetto di richieste di riqualificazione urbanistica, parte come “ zona per la viabilità ” (art. 115 NTA) e “ fasce ed aree di rispetto alla rete viaria” (art. 117 NTA);

Il terreno interessato dalla decadenza dei vincoli urbanistici ex art.2 della legge 1187/68, costituisce solo una porzione dell'intero lotto di proprietà, nella parte relativa alla previsione di realizzazione di un'arteria stradale;

L'originaria destinazione di PRG come viabilità, oggetto di decadenza per effetto del decorso termine quinquennale di validità dei vincoli preespropriativi di cui all'art.2, legge 1187/68, prevedeva la realizzazione di una arteria stradale di collegamento dei nuclei periferici della città. Tale previsione dello strumento urbanistico, nel corso del tempo, non è mai stata realizzata e né per effetto le aree corrispondenti all'originario asse viario sono state riqualificate;

In conseguenza alla decadenza del suddetto vincolo di piano, in applicazione dell'art. 9 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., su una porzione del lotto di terreno in questione e precisamente sulla parte relativa alla viabilità individuato catastalmente al fg. 177, p.lla ex 415, attuali part. 547, 546, 545, ex 544 (oggi 630 e 545), della superficie di mq. 4.892,00, la società INVEST ha realizzato tre fabbricati ;

Allo stato attuale, le tre palazzine la cui realizzazione è stata consentita sulla base dei titoli autorizzativi soprarichiamati, risultano allo stato rustico e non ancora completate;

**Considerato altresì che:**

L'Amministrazione comunale, nel fissare indirizzi e criteri per la riqualificazione urbanistica delle aree di tutto il territorio comunale interessate dalla decadenza dei vincoli di piano, giusta delibera C.C. n.80 del 3.03.1997, ha ritenuto di garantire, riconfermandole, le destinazioni a servizi pubblici delle aree libere che risultino ancora utilizzabili a tale scopo, prevedendo altresì la possibilità di riclassificazione su quelle aree interessate da edificazione legittimamente realizzata come conferma di uno stato di fatto consolidato;

Una parte del lotto in esame, rientra nella fattispecie prevista nella delibera C.C. 80/97 soprarichiamata, trattandosi di area edificata in forza di regolare permesso di costruire, per la quale conseguentemente, può essere prevista una riclassificazione;

L'area di che trattasi risulta ubicata da una parte al margine dell'edificato esistente e dall'altra confina con la zona agricola, è inserita in un contesto territoriale allo stato attuale prevalentemente rurale ed ineditato.

L'edificazione al margine dell'area oggetto di riqualificazione è rappresentata da un edificio a prevalente destinazione residenziale ed integrato con aree pubbliche destinate a servizi di quartiere e pertanto la vocazione del contesto in cui l'area viene a collocarsi risulta essere quella residenziale;

Si ritiene, per omogeneità, che la situazione più consona sia quella residenziale con una previsione di densità fondiaria più bassa di quella esistente al fine di poter creare una gradualità tra la zona agricola e la zona dell'edificato consolidato e limitare le altezze massime dei fabbricati consentiti; Pertanto, una quota parte del terreno pari a circa mq. 3.850,00 riferita alle particelle nn. 545,546,547, parte 556 e 626 sarà classificata come “ zona B13\* – Residenziali a prevalente edificazione a villini “ ( art. 55 NTA ). con prescrizioni, in analogia alla vicina zona residenziale;

Con riguardo agli ulteriori indici e parametri tecnici d'intervento, occorre riferirsi ai medesimi indici e prescrizioni stabiliti dall'art. 55 delle NTA del PRG, ad eccezione delle seguenti prescrizioni speciali integrative:

- indice fondiario pari a mc/mq. 0,80 (anziché 1,50 mc/mq);

- modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato (art. 28 bis del DPR 380/01 e ss.mm. e ii.). Il relativo progetto dovrà comprendere uno studio di sistemazione urbanistica d'insieme della maglia di PRG interessata, allo scopo di assicurare una sostanziale e razionale funzionalità complessiva della stessa;

Mentre la restante superficie pari a circa mq. 8.250,00 riferita alle particelle nn. 555, 630, 558, parte 554, e parte 556, si ravvisa l'opportunità, nelle more dell'adozione del PUG, quale strumento generale di pianificazione, di individuare una destinazione transitoria che non può che essere quella di qualificazione come area residuale, al fine di non operare condizionamenti alle possibilità di future scelte dell'Amministrazione Comunale pertanto sarà riqualficata come E1" – Zone Agricole Produttive Normali (art. 83 NTA);

Al fine del rispetto dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, l'art. 3 del DM 1444/68, stabilisce che, in riferimento agli insediamenti residenziali, per ogni abitante insediato o da insediare, debba essere garantita la dotazione minima, inderogabile di aree a standard pari a 18 mq da destinare a "spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie".

Lo strumento urbanistico generale del Comune di Lecce – ai sensi del richiamato DM 1444 del '68 - all'art. 8 "Standard urbanistici", lett. a) delle NTA, fissa in 22,5 mq/ab la quantità minima, inderogabile, di spazi per servizi ed attrezzature a livello di quartiere da garantire in riferimento ai nuovi insediamenti di tipo residenziale.

Alla luce di quanto sopra, la riqualficazione di parte del lotto di proprietà INVEST in zona omogenea di tipo residenziale B13\*, comporterà il contestuale obbligo – in capo al soggetto proponente l'intervento edilizio – di individuazione e cessione all'interno del lotto – del relativo standard di Piano secondo le quantità di cui all'art. 8, lett. a) delle NTA di PRG.

#### **Ritenuto che:**

La riqualficazione dell'area in questione, può essere operata mediante conferma dello stato di fatto ormai consolidato, riclassificando la porzione del lotto in questione in analogia con le destinazioni contermini dei lotti adiacenti tipizzati come zone "B13" di completamento edilizio;

L'area è occupata da tre edifici (attualmente allo stato rustico) legittimati da titoli edilizi (p.d.c. n. 328/03, n. 610/05, n. 69/2008 e n. 440/2017) con destinazione residenziale per l'edificio n. 3 e i restanti due destinati ad attività produttive;

La stessa area si trova ubicata al margine delle zone tipizzate del PRG vigente come "zona B13", contermina alla zona destinata a verde agricolo ed inserita in un contesto territoriale allo stato di fatto attuale prevalentemente rurale ed ineditato;

In coerenza con il contesto di riferimento, la destinazione "residenziale" appare quella maggiormente rispondente alla vocazione del territorio ed all'inserimento dei nuovi edifici nel tessuto urbano, fatta salva la limitazione della densità edilizia, al fine di contenere il carico urbanistico.

D'altronde, i criteri e principi posti alla base di tale scelta, operata nel rispetto degli obiettivi ed indirizzi dell'Amministrazione di cui alla delibera C.C. n. 80/97, appaiono fondamentalmente idonei a contemperare il preminente interesse pubblico con quello privato, imprimendo una tipizzazione coerente con il mutato stato dei luoghi ed omogenea rispetto al tessuto circostante a prevalente destinazione residenziale.

L'Istruttore Tecnico  
Geom.  De Sicot

**Valutato che** gli aspetti sostanziali della presente deliberazione non comportano riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente, ma comporta riflessi indiretti sulla situazione patrimoniale.

**Tanto premesso, considerato, ritenuto e valutato**

Si sottopone la presente proposta di provvedimento alla valutazione del Commissario Prefettizio, al fine dell'assunzione – con i poteri del Consiglio - delle determinazioni di competenza.

Il Dirigente  
Ing. Maurizio GUIDO

Pertanto,

**IL COMMISSARIO PREFETTIZIO**  
con i poteri del Consiglio Comunale

VISTA l'istruttoria che precede

VISTI

- la deliberazione C.C. n. 80/97 contenente indirizzi e criteri per la riqualificazione urbanistica;
- i P.d.C. n. 328/03, n. 610/05, n. 69/2008 la realizzazione di n. 3 palazzine per l'attività produttiva;
- il P.d.C. n. 440/2017, relativo al recupero abitativo di una sola delle tre costruende palazzine;
- le istanze INVEST per la riqualificazione urbanistica dell'area alla via Vecchia Frigole, giuste note n. Prt. G. 12395 del 19.01.2018 e Prt.G. 194265 del 14.12.2018 e successiva Prt. G. 31543 del 28.02.2019
- la nota comunale di riscontro prot. n. 28083 del 21.02.2019;
- il ricorso TAR n.1424 del 2018;
- la sentenza TAR Puglia - Sez. Lecce n.1024 del 2019;
- il PRG vigente
- il PPTR vigente
- la Legge 1150/42 e s.m.i.;
- la legge 1187/68 art.2;
- le LL.RR. 56/80 e 20/01e s.m.i.;
- il D.M. 1444/68;
- il D.Lgs. 152/ 2006
- il D.Lgs 42/2004
- la L.R. 44/2012 e il Reg.Att. n.18/2013 in materia di VAS
- il DPR 380/01 e s.m.i.
- il D.Lgs. 267/2000;
- **PRESO ATTO** della sentenza n. 1024 del 2019, con cui il TAR Lecce ha accolto il ricorso per l'annullamento del silenzio illegittimamente serbato dal Comune di Lecce sull'istanza di riqualificazione urbanistica acquisita al prot. n. 12395 del 19.01.2018, della Società INVEST, dichiarando l'obbligo del Comune di Lecce di concludere il procedimento con un provvedimento espresso (sia esso di accoglimento o rigetto dell'istanza);
- **CONSIDERATA** la necessità di ottemperare alla riqualificazione urbanistica delle aree per le quali risulta decaduto il vincolo imposto originariamente dal PRG a seguito dell'inutile decorso del quinquennio di validità di cui all'art. 2, legge 1187/68, prevedendo, altresì, l'opportunità di limitare il carico urbanistico, alla luce del contesto urbano di riferimento caratterizzato da un ambito prevalentemente rurale;
- **RITENUTO** conseguentemente - nel rispetto dei criteri ed indirizzi già fissati dall'Amministrazione con del. C.C. n. 80/97 per la riqualificazione urbanistica delle aree interessate dalla decadenza dei vincoli di Piano - di procedere alla ritipizzazione dell'area rimasta priva di destinazione urbanistica, mediante riclassificazione del lotto di proprietà della Società INVEST, originariamente destinato dal PRG parte come "zona per la viabilità" (art. 115 NTA) e "fasce ed aree di rispetto alla rete viaria" (art. 117 NTA), in parte "zona B13 \* - residenziali a prevalente edificazione a villini" (art. 55 NTA) con prescrizioni e parte in E1 - zone agricole normali (art.83 NTA);
- **VISTI** gli elaborati grafici della proposta di variante al PRG predisposti dall'Ufficio PRG, consistenti in:
  - TAV. 1 - Variante P.R.G. "Zonizzazione" (Tav. C6) rapp. 1:2000
  - TAV. 2 - Variante P.R.G. "Calcolo delle Aree" (Tav. D6) rapp. 1:2000
  - All.1 - Estratto di mappa - aggiornamento anno 2018 rapp. 1:2000
  - All.2 - Visure Catastali
  - All.3 - Stralcio Aerofotogrammetrico rapp. 1:2000

- All.4 – Ortofoto
- **ATTESO** che la variante in parola non incide sul dimensionamento dello strumento urbanistico generale, risultando garantito lo standard di PRG in applicazione dell'art. 8, lett.a) delle NTA, in ragione dell'obbligo di reperimento e cessione all'interno del lotto delle aree a standard nella fase di attuazione dell'intervento;
- **RITENUTO** che la scelta di ritipizzazione del lotto parte come zona di completamento residenziale di tipo " B ", e parte come zona agricola, operata nel rispetto dei principi ed indirizzi dell'Amministrazione di cui alla delibera C.C. n. 80/97, possa fondamentalmente contemperare il preminente interesse pubblico con quello privato;
- **RILEVATO** che l'area in esame, oggetto di proposta di variante, sulla base della consultazione degli elaborati del PPTR approvato con DGR n. 176 del 16/02/2015, non risulta interessata dalla presenza di vincoli di tutela né relativamente ai BP " Beni Paesaggistici " né agli UCP " Ulteriori Contesti Paesaggistici " di cui all'art. 38 delle NTA del medesimo Piano Paesaggistico;
- **VISTI i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgvo n. 267/2000**

### D E L I B E R A

Per le motivazioni ed i considerata espressi in narrativa e che qui si intendono integralmente riportati.

- 1) Di prendere atto della sentenza TAR Puglia – Sezione di Lecce n. 1024/2019 che ha accolto il ricorso n. 1424/2018, promosso dalla Società INVEST srl, dichiarando l'obbligo per il Comune di Lecce di concludere il procedimento con un provvedimento espresso (sia esso di accoglimento o rigetto dell'istanza);
  - 2) Di accogliere in parte le richieste di riclassificazione urbanistica proposte dalla società INVEST s.r.l. , preso atto che la classificazione come viabilità operata dal PRG vigente sull'area di proprietà, comporta la sussistenza di un vincolo a carattere espropriativo il quale, risulta decaduto a seguito dell'inutile decorso del quinquennio di validità di cui all'art. 2, legge 1187/68;
  - 3) Di adottare, conseguentemente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della L.R. 11 maggio 1980 n.56, la variante allo strumento urbanistico generale vigente sull'area di proprietà della Società INVEST srl, identificata in Catasto al Foglio 177, particelle nn. 555, 630, 545, 546, 547, 558, 556 ,626 e parte 554, originariamente destinata dal PRG come "zona per la viabilità " (art. 115 NTA) e " fasce ed aree di rispetto alla rete viaria" (art. 117 NTA), per una superficie di circa mq. 12.100,00, escludendo la viabilità esistente, mediante riclassificazione nel seguente modo:
    - a. << zona B13 \* – Residenziali a prevalente edificazione a villini >> secondo gli indici e parametri dell'art. 55 delle N.T.A. di P.R.G.) come integrati e modificati dalle seguenti prescrizioni:
      - Indice Fondiario 0,80 mc/mq;
      - obbligo di cessione di area a standard all'interno del lotto, in applicazione dell'art.8, lett. a) delle N.T.A. di P.R.G.,
      - obbligo di cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
      - modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato esteso all'intera zona omogenea B13\*
    - b. << zona E1 agricole >> disciplinata dall'art. 83 delle N.T.A. del P.R.G.;
- in conformità alle planimetrie di variante – tav. C6 " zonizzazione " e tav. D6 " calcolo delle aree " in scala 1:2000, allegate al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;
- 4) Di trasmettere copia del presente provvedimento al TAR Puglia - Sezione di Lecce;
  - 5) Di notificare la presente delibera alla ricorrente Società Invest srl, in qualità di proprietaria;
  - 6) Di depositare il presente provvedimento presso la Segreteria del Comune , a disposizione di chiunque voglia prenderne visione ed eventualmente proporre osservazioni a tutela del pubblico interesse, dandone pubblicità nelle forme e modi di legge;
  - 7) Di trasmettere, ad avvenuto deposito, la pratica alla Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica ed Assetto del Territorio, ai fini dell'approvazione definitiva della variante al PRG;
  - 8) Di dare atto che si provvederà con successivo atto all'assunzione dei consequenziali atti amministrativi che si dovessero rendere necessari nelle successive fasi procedurali, al fine di dare attuazione alle determinazioni assunte dall'Amministrazione Comunale con il presente provvedimento consiliare;

- 9) Di demandare altresì al Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio l'espletamento di tutti i successivi consequenziali adempimenti connessi al perfezionamento dell'iter procedimentale finalizzato all' approvazione della variante al PRG, ivi compresi quelli relativi agli aspetti ambientali / paesaggistici e sotto il profilo sismico, nel rispetto della normativa di riferimento di cui al D.Lgs. n.152/2006 , al D.Lgs.n.42/2004 ed al DPR 380/01.
- 10) Di dichiarare la presente delibera immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di provvedere, ai sensi dell'art. 134, co.4, D.Lg. 267/2000

PARERI sulla proposta di deliberazione (art. 49, comma 1, Dlgs 18.8.2000 n. 267)

PER LA REGOLARITA' TECNICA-AMMINISTRATIVA

Si esprime parere POSITIVO

Il Dirigente del Servizio  
Ing. Maurizio Guido

Data 23/7/2019

PER LA REGOLARITA' CONTABILE E L'ATTESTAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

Si esprime parere \_\_\_\_\_

Il Dirigente del Servizio  
Dott. Salvatore Laudisa

Data \_\_\_\_\_