



CITTÀ DI LECCE

Settore 05 - Pianificazione e Sviluppo del Territorio - Manutenzioni ERP
Ufficio P.R.G.

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 259 DEL 02/11/2022

**OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA AREE DI PROPRIETA' DI FATANO 1880
SPA A SEGUITO DI DECADENZA VINCOLI DI P.R.G. EX ART. 2 LEGGE 1187/68.
- ADOZIONE VARIANTE AL PRG.
CODICE PEG: MIS. 8 - PROGR. 1 - OB. 133**

Premesso che:

- Il Comune di Lecce è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione 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 BURP Puglia n. 23;
- per effetto della decorrenza del termine quinquennale di validità di cui all'art. 2 della legge 19.11.1968 n. 1187, hanno perso efficacia i vincoli preordinati all'esproprio imposti dal suddetto PRG;
- a seguito di tale decadenza, la I.G.O. s.p.a. "Impianti Generali Ortofrutticoli" con sede legale in Lecce, (oggi FATANO 1880 S.P.A. con sede legale in 20121 Milano) in qualità di proprietaria di un terreno distinto in catasto al fg. 215, p.lle 249, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 1078, 1080 e 1545, con istanza pervenuta a mezzo pec al prot. gen. del Comune in data 11 ottobre 2019 ed acquisita con il n. 0147455/2019 del 14.10.2019, ha chiesto all'Amministrazione Com.le la riclassificazione dell'area di proprietà;
- in seguito, in data 25.10.2019, la stessa istanza su richiamata trasmessa a mezzo pec, è stata riprodotta ed acquisita al Prt. G. 0155311/2019 del 28.10.2019;
- con nota trasmessa in data 25.05.2020 Protocollo N. 0060084/2020 del 25.05.2020 il Settore Affari Generali-Avvocatura ha trasmesso il ricorso, notificato a questa Amm.ne il giorno 23.05.2020 e acquisito al Prot. n. 59960/2020, proposto innanzi al TAR Puglia da Fatano 1880 s.p.a. *«per l'accertamento e la declaratoria dell'illegittimità del silenzio serbato dal Comune di Lecce in ordine all'istanza di riclassificazione di un'area di proprietà della ricorrente, presentata a mezzo pec in data 11.10.2019 e a mani in data 25.10.2019 ed acquisita al prot. comunale con il n. 147455 del 14.10.2019; dell'obbligo del Comune di Lecce di provvedere espressamente sulla predetta istanza di riclassificazione; della fondatezza e, dunque, della piena assentibilità dell'istanza de qua; nonché per la nomina di un commissario ad acta nel*

caso di perdurante inerzia dell'Amministrazione»;

- in riscontro alla richiesta di ritipizzazione, a cui ha fatto seguito il ricorso al TAR su citato, il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio con nota protocollo n. 0070510 del 18.06.2020, in considerazione del fatto che la pratica presentata è risultata carente sotto il profilo documentale, ha chiesto di produrre della documentazione integrativa;
- a seguito di quest'ultima nota, con nota trasmessa in data 106999 del 18.09.2020 il Settore Affari Generali-Avvocatura in riferimento del giudizio di cui ai punti precedenti, ha trasmesso motivi ulteriori e aggiunti ex art. 117, comma 5 del c.p.a.;
- in riscontro alla nota prot. n. 147455/2019 di richiesta di integrazione documentale, l'arch. Donatella Dentoni, in qualità di tecnico incaricato dalla società Fatano 1880, con nota prot. n. 148722 del 12.12.2020 ha trasmesso le integrazioni richieste;
- con successiva nota prot. n. 0077131 del 21.05.2021 il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio-ERP ha comunicato al proprietario: *“Al termine degli approfondimenti istruttori svolti, con particolare attenzione al mutato stato dei luoghi rispetto alle originarie previsioni pianificatorie del PRG, in riferimento alla richiesta di ritipizzazione e successivo ricorso TAR Lecce proposto, gli uffici predisporranno una proposta di riclassificazione urbanistica da sottoporre alle determinazioni di competenza dell'Amministrazione Comunale, ritenendo di riqualificare la porzione di area, situata all'interno dell'intero comprensorio, destinata dallo strumento urbanistico generale a “viabilità di previsione” (art. 115 NTA di PRG), dal momento che soltanto questa porzione di terreno risulta interessata dalla decadenza dei vincoli urbanistici ex art.2 della legge 1187/68”;*

Considerato che:

- L'area di proprietà della FATANO 1880 S.P.A. (già I.G.O. s.p.A. “IMPIANTI GENERALI ORTOFRUTTICOLI”), oggetto della richiesta di riclassificazione urbanistica, ubicata in Lecce alla Via F. De Mura, risulta individuata catastalmente al Fgl. 215, p.lle nn. 249, 363, 364, 365, 366, 367,368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 1078, 1080 e 1545,;
- Il PRG approvato con delibere G.R. n. 3919 e n. 6649 del 1989, classifica tale area nel seguente modo:
 - Zona F11 – 12 “attrezzature per l'istruzione” ed “attrezzature civili di interesse comune “(per la maggiore consistenza), normata dagli artt. 89 e 90 delle NTA;
 - Zona F14 “verde attrezzato“ (minore consistenza), normata dall'art. 92 NTA;
 - Zona destinata a viabilità (minore consistenza), normata dall'art. 115 NTA;
 - Zone di tipo B “di completamento edilizio – residenziale “distinte tra zona B12 “residenziali urbane con edificazione a schiera e in linea“ (art. 54 NTA) e zona B13 “residenziali a prevalente edificazione a villini“ (art. 55 NTA).
- La richiesta di riclassificazione urbanistica avanzata dalla FATANO 1880 SPA riguarda la RICLASSIFICAZIONE della parte di area classificata dal PRG vigente in “viabilità di previsione” e “zona F12-attrezzature civili di interesse comune” nella nuova classificazione di “zona F24 – attrezzature civili di carattere urbano” sui seguenti presupposti:
 - avvenuta decadenza del vincolo espropriativo sulla previsione di viabilità “zona bianca“;
 - presunta non attualità della classificazione F12 in riferimento alla situazione di fatto esistente (commerciale) sia all'epoca dell'entrata in vigore del PRG, sia allo stato attuale.

Preso atto che:

- Tra le differenti destinazioni conseguenti alla zonizzazione di PRG secondo le zone omogenee definite in conformità alle disposizioni di cui al DM 1444/68 all'interno del comprensorio di proprietà "Fatano 1880 s.p.a." (zona F11-12, zona F14, zone B12 e B13, zone per la viabilità), l'area sulla quale risulta aver perso efficacia la previsione vincolistica dello strumento urbanistico generale ex art. 2, legge 1187/68, risulta essere esclusivamente la piccolissima porzione destinata dallo strumento urbanistico generale a "viabilità di previsione" (art. 115 NTA di PRG), in ragione del mancato avvio - nel periodo quinquennale di validità delle previsioni vincolistiche di Piano - della procedura di esproprio finalizzata all'attuazione dell'asse viario da parte del Comune;
- Benché l'Amministrazione comunale abbia attivato le procedure di formazione del PUG, nell'ambito del quale le singole problematiche potrebbero trovare una definitiva soluzione nel quadro di una organica revisione delle scelte urbanistiche, esiste tuttavia nell'immediato l'obbligo di provvedere alla presente riqualificazione;

Preso atto, altresì che:

- Relativamente alle previsioni vincolistiche di PRG soggette a decadenza, a seguito dell'inutile decorrenza del termine quinquennale di validità dei vincoli urbanistici imposti dal Piano ex art. 2, legge 1187/68, l'Amministrazione comunale ha assunto le seguenti determinazioni:
 - D.C.C. n. 80 del 1997, con la quale sono stati fissati i criteri e gli indirizzi per gli uffici, da rispettare nell'istruttoria dei procedimenti di riqualificazione urbanistica ad istanza di parte, relativamente alle aree prive di destinazione urbanistica (c.d. "zone bianche"), a seguito della perdita di efficacia delle previsioni di PRG. In particolare, è stato stabilito di procedere a:
 - a) Reiterazione motivata delle originarie previsioni, sulle aree totalmente libere e ancora disponibili per l'attuazione delle attrezzature di quartiere;
 - b) Riqualificazione mediante riclassificazione sulle aree compromesse da fabbricati legittimamente realizzati e/o condonati;
 - D.C.C. n. 56 del 2002 : " Piano dei Servizi " , con la quale l'Amministrazione Com.le, a seguito della ricognizione di tutte le aree del territorio comunale destinate a servizi, le c.d. "ZONE F", ha disposto che le aree a servizi di quartiere eccedenti lo standard minimo inderogabile di cui all'art. 3 del DM 1444/68, possono essere attuate anche dai privati proprietari delle aree, nel rispetto degli indici, parametri edilizi e destinazioni d'uso fissati dalle relative norme tecniche di attuazione del PRG.

Considerato, altresì che:

- Il lotto in esame, individuato catastalmente al fg. 215 p.lle in parte nn. 365, 364, 1545 e 371 , è perimetrato, lungo il lato sud, in direzione di via De Mura e lungo il lato OVEST, dalla previsione di due strade che si intersecano all'interno della proprietà I.G.O. e che confluiscono sulla viabilità adiacente di collegamento con gli altri nuclei adiacenti;
- L'attuale stato dei luoghi, però, risulta ampiamente modificato da interventi privati, come la realizzazione di alcuni fabbricati di tipo residenziale in adiacenza alla zona destinata a viabilità, lungo il lato ovest della proprietà I.G.O., che hanno di fatto impedito la fattibilità di una strada;
- Il suddetto lotto, pertanto, rientra nella fattispecie di cui alla lettera b) prevista nella delibera

C.C. 80/97 soprарichiamata, trattandosi di area interessata da edificato legittimamente realizzato per la quale, conseguentemente, può essere prevista una riclassificazione alla luce dell'attuale stato dei luoghi ormai consolidato;

- La riqualificazione dell'area in questione, essendo venuto meno l'interesse pubblico alla reiterazione dei vincoli espropriativi originariamente imposti dal PRG sulle aree destinate a viabilità e per effetto del mutato stato dei luoghi conseguente alle differenti scelte operate dall'A.C. anche in merito ai tracciati viari realizzati e al fine di conferire al lotto una classificazione omogenea, può essere operata prevedendo una riclassificazione in «zona F12 “ attrezzature civili di interesse comune» (disciplinate dall'art. 90 delle N.T.A. di P.R.G.), conformemente alla destinazione di PRG imposta sulle aree contermini;
- Per quanto attiene, invece, la richiesta di riclassificazione delle aree F11-F12 in F24, accertato che, in questo caso, non insiste un vincolo espropriativo soggetto a decadenza, e dal momento che comunque, l'attuale situazione non ha affatto limitato, né tantomeno impedito, lo svolgimento dell'attività della Società I.GO. s.p.a. per come originariamente insediata ante PRG, non risulta né obbligatorio né tantomeno necessario procedere ad una riclassificazione;
- Inoltre, l'eventuale riqualificazione di tale area, non può prescindere dalle scelte strategiche di pianificazione generale del territorio conseguenti ad uno studio approfondito che comporti la riqualificazione dell'intero circondario, attraverso un intervento unitario ed organico di ricucitura delle differenti maglie urbane, raccordandole con il sistema infrastrutturale viario esistente a servizio delle diversificate tipologie dell'edificato esistente;
- Pertanto, tale valutazione, potrà essere determinata in sede di redazione del redigendo PUG della Città di Lecce, quale strumento generale di pianificazione;

Ritenuto che:

- La riqualificazione dell'area in questione, può essere fatta solo analizzando attentamente lo stato attuale dei luoghi, pertanto, in coerenza con il contesto urbano di riferimento, la destinazione proposta appare quella maggiormente rispondente alla vocazione del territorio;
- D'altronde, i criteri e principi posti alla base di tale scelta, operata nel rispetto degli obiettivi ed indirizzi dell'Amministrazione di cui alle deliberazioni C.C. n. 80/97 e n. 56/02, 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.

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

Tanto premesso, considerato, ritenuto e valutato

Si sottopone la presente proposta di provvedimento alla valutazione del Consiglio Comunale, al fine dell'assunzione delle determinazioni di competenza.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione che precede;

VISTE le deliberazioni C.C. n. 80/97 e 56/02 di indirizzi e direttive in merito alla questione della decadenza vincoli;

VISTI gli atti inerenti il presente provvedimento di riqualificazione urbanistica e, in particolare:

- la richiesta di riclassificazione urbanistica pervenuta a mezzo PEC al prot. gen. in data 11.10.2019 ed acquisita con il n. 0147455/2019 del 14.10.2019 per i terreni di proprietà della I.G.O. s.p.a. “Impianti Generali Ortofrutticoli” (oggi FATANO 1880 S.P.A.) siti in Lecce alla Via F. De Mura;
- la nota del 25.10.2019, acquisita al Prt. G. 0155311/2019 del 28.10.2019 con la quale è stata riprodotta la stessa istanza su richiamata trasmessa a mezzo pec;
- il ricorso promosso innanzi al TAR Puglia – Sezione Lecce acquisito al prot. gen. di questa Amministrazione n. 59960/2020;
- la nota trasmessa in data 25.05.2020 Protocollo n 60084/2020 con la quale il Settore Affari Generali-Avvocatura ha trasmesso il ricorso al Settore Pianificazione;
- la nota protocollo n. 0070510 del 18.06.2020 di richiesta di documentazione integrativa;
- la nota prot. n. 106999 del 18.09.2020 con la quale il settore Affari generali-Avvocatura ha trasmesso motivi ulteriori e aggiunti ex art. 117, comma 5 del c.p.a.;
- le integrazioni trasmesse dall’arch. Donatella Dentoni, in qualità di tecnico incaricato dalla società Fatano 1880, con nota prot. n. 148722 del 12.12.2020;
- la nota prot. n. 0077131 del 21.05.2021 del Settore Pianificazione, Gestione e Sviluppo del territorio del Comune di Lecce al proprietario e al Settore Avvocatura;

VISTO:

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;

CONSIDERATO che l’area in parola non risulta inserita in alcun comparto edificatorio di espansione, né rientra tra le aree in corso di acquisizione da parte dell’Amministrazione Comunale sulla base della programmazione pluriennale degli interventi pubblici;

RITENUTO conseguentemente, nel rispetto dei criteri ed indirizzi già fissati dall’Amministrazione con del. C.C. n. 80/97 e 56/02 per la riqualificazione urbanistica dell’area interessata dalla decadenza dei vincoli di Piano, di procedere alla ritipizzazione della stessa priva di destinazione urbanistica, mediante riclassificazione della parte di area di proprietà della FATANO 1880 S.P.A. originariamente classificata come “viabilità di previsione” in «zona F12 “attrezzature civili di interesse comune» (disciplinate dall’art. 90 delle N.T.A. di P.R.G.).

RITENUTO, altresì, per quanto attiene la richiesta della FATANO 1880 di riclassificare le aree di pro-

prietà tipizzate F11-F12 in F24, accertato che non esiste un vincolo espropriativo soggetto a decadenza, di confermare, per queste aree, la classificazione originaria del PRG vigente e nel contempo rimandare tale valutazione in sede di redazione del redigendo PUG della Città di Lecce;

VISTI gli elaborati grafici della proposta di variante al PRG predisposti dall'Ufficio PRG, consistenti in:

- TAV. 1 – Stralcio planimetria variante P.R.G. – Zonizzazione (Tav. C11) rapp. 1:2000
- TAV. 2 – Stralcio planimetria variante P.R.G. - Calcolo delle Aree (Tav. D11)rapp. 1:2000
- All.1 – Estratto di mappa rapp. 1:2000
- All.2 – Visure catastali
- All.3 – Stralcio Aerofotogrammetrico rapp. 1:2000
- All.4 – Ortofoto

ACCERTATO che le aree 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 risultano interessate 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;

VISTO il parere della commissione consiliare _____ espresso in data _____;

VISTO i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell’art. 49 del D.Lgvo n. 267/2000;

DELIBERA

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

- 1) **DI ACCOGLIERE** la richiesta di riclassificazione urbanistica proposta da FATANO 1880 s.p.a., esclusivamente per le aree di proprietà per le quali la classificazione operata dal PRG vigente “viabilità di previsione” 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;
- 2) **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 su un lotto di terreno di proprietà di FATANO 1880 s.p.a., sito in Lecce in via De Mura, identificato catastalmente al foglio 215 p.lle in parte nn. 365, 364, 1545 e 371, ,classificato dallo strumento urbanistico generale vigente “viabilità di previsione” normata dall’art. 115 delle NTA di PRG mediante la riclassificazione in «zona F12 “ attrezzature civili di interesse comune» (disciplinate dall’art. 90 delle N.T.A. di P.R.G.);

In conformità ai relativi elaborati di variante – tav. C11“ zonizzazione “ e tav. D11 “ calcolo delle aree“ allegati al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;

- 3) **DI TRASMETTERE** copia del presente provvedimento al Settore Avvocatura, nonché di notificare la presente deliberazione al ricorrente FATANO 1880 s.p.a;
- 4) **DI DEPOSITARE** il presente provvedimento presso la Segreteria del Comune per 30 giorni consecutivi, a disposizione di chiunque voglia prenderne visione ed eventualmente proporre nei successivi trenta giorni osservazioni a tutela del pubblico interesse, dandone pubblicità nelle forme e modi di legge;
- 5) **DI INVIARE** gli atti alla Regione Puglia – Sezione Urbanistica-BARI, in esito all’esame delle osservazioni che saranno eventualmente presentate, ai fini dell’approvazione della variante

al PRG;

- 6) **DI DEMANDARE** al Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio l'espletamento di tutti i successivi consequenziali adempimenti connessi al perfezionamento dell'iter procedimentale di 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;
- 7) **DI DICHIARARE**, la presente delibera immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di provvedere, ai sensi dell'art. 134, co.4, D.Lgs. 267/2000.