



CITTA' DI LECCE

OGGETTO: Intervento di ristrutturazione e recupero funzionale dell'immobile sito in Piazza Libertini denominato "Palazzo delle Poste".

Relazione dell'Ufficio:

COORDINATORE U.T.C.
SETTORE URBANISTICO
(Arch. M. Antonietta GRECCO)

ASSESSORE ALLA PIANIFICAZIONE
DEL TERRITORIO, URBANISTICA
(Dott. Severo MARTINI)

Visto della Ragioneria

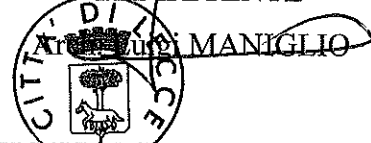
IL CONSIGLIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO
Per quanto riguarda la regolarità TECNICA

Esprime parere POSITIVO

Li 04 SET 2015

IL DIRIGENTE



IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO
Per quanto concerne la regolarità CONTABILE

Esprime parere _____

Li _____

IL DIRIGENTE

OGGETTO : Intervento di ristrutturazione e recupero funzionale dell'immobile “ Palazzo delle Poste “ in Piazza Libertini.

Relaziona l' Assessore all'Urbanistica Dott. Severo Martini:

PREMESSO CHE

- In data 03.10.2014 è stato rilasciato al sig. Morelli Vittorio, Amministratore Unico della Soc. *MR INVESTMENT srl* da Campobasso, in qualità di proprietaria, il permesso di costruire n.409/14 per i lavori di restauro e risanamento conservativo del fabbricato sito in Lecce alla Piazza Libertini denominato “*Palazzo delle Poste*”, in conformità al progetto a firma dell'arch. Jacopo Di Cristoforo, già autorizzato con disposto dirigenziale in data 07.08.2014, ai sensi degli artt. 13 e 20 del DPR 380/01;
- In merito alla correttezza della procedura attivata per il rilascio del titolo autorizzativo, si è sviluppato un ampio di dibattito nell'assise del Consiglio Comunale del 18.12.2014, proseguito poi nella discussione svoltasi nell'ambito della seduta della Commissione Urbanistica Consiliare del 15.01.2015, nel corso della quale è stata richiesta una dettagliata verifica sulla legittimità degli atti amministrativi emessi;
- All'esito di un più attento esame della cospicua giurisprudenza in materia di decadenza dei vincoli di PRG, il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, sul presupposto dell'erronea applicazione dell'art. 2, L. 1187/68, con nota prot.n.5317 del 19.01.2015, ha disposto l'avvio del procedimento preordinato all'annullamento d'ufficio del P.d.C n. 409/2014;
- In riscontro a detta comunicazione, la Società ha controdedotto con nota 27.01.15, prot.n. 9034 del 28.01.15, a firma del prof. Avv. Saverio Sticchi Damiani;
- Con provvedimento prot.n. 26382 del 13.03.2015 il Dirigente dell'UTC – Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio ha disposto la revoca del titolo autorizzativo di cui al PdC 409/14 rilasciato in data 03.10.2014.

CONSIDERATO CHE

- In conseguenza ai provvedimenti comunali emessi ed, in particolare, al provvedimento dirigenziale di revoca del PdC n.409/2014, in data 17.03.2015, con istanza prot.n.27929 del 18.03.15, la Soc. *MR INVESTMENT srl* , pur ribadendo la legittimità del PdC oggetto di revoca, al fine di pervenire ad una definizione favorevole della questione, ha chiesto al Comune il riesame dell'istanza originaria “*alla luce dei dettati normativi (di recente “ introduzione “) che consentono il cambio della destinazione d'uso esistente, previa delibera di C.C. che attesti l'interesse pubblico alla realizzazione dello specifico progetto “*”;
- In accoglimento di tale richiesta il Dirigente all'Urbanistica, con nota prot. n.45499 del 27.04.15, nel concordare con la Società in merito alla possibilità di attivazione del procedimento di mutamento di destinazione d'uso ex art.14, comma 1bis DPR 380/01, ha sottolineato la necessità di pervenire alla formulazione di una dettagliata proposta che concretizzi l'interesse pubblico dell'intervento, da sottoporre all'attenzione del Consiglio Comunale onde consentire – nell'ambito dei poteri discrezionali di competenza in materia - una corretta valutazione in merito all'opportunità di assentire o meno il cambio di destinazione d'uso richiesto ;
- La proposta della Società , trasmessa con nota prot. 27657 del 17.03.2015, si è concretizzata fondamentalmente in un “ *impegno a procedere, a propria cura e spese, all'integrale rifacimento del marciapiede pubblico (esteso circa mq. 1.000) perimetrale al manufatto con pietra di colore chiaro tipo “ Trani “ sostitutiva delle piastrelle prefabbricate attualmente posate in opera, per un costo complessivo di circa € 125.000,00;*

- Con nota prot. 57915 del 20.05.2015 il Dirigente del Settore Pianificazione Sviluppo e Gestione de Territorio, pur condividendo alcune considerazioni di carattere generale esposte nella nota della Società, ha ritenuto la proposta *non idonea a concretizzare un reale interesse pubblico alla realizzazione / ristrutturazione del fabbricato*, per i seguenti motivi :
 - *il rifacimento del marciapiede che corre perimetralmente al fabbricato risulta dettato evidentemente da ragioni di opportunità e/o di necessità strettamente legate alla ristrutturazione e rifunzionalizzazione della struttura e non già rispondente ad esigenze di pubblica utilità ;*
 - *Nell'ambito di un programma / progetto di riqualificazione di Piazza Libertini, gli interventi a farsi dovrebbero prevedere la rimozione/eliminazione del marciapiede esistente, al fine di ripristinare l'originaria pavimentazione in basolato, in coerenza e nel rispetto dei caratteri storico-culturali dell'ambito urbano su cui si affaccia la cortina muraria cinquecentesca del Castello di Carlo V;*
- Conseguentemente, alla luce delle suesposte considerazioni, con la medesima nota il Dirigente del Settore ha ritenuto opportuno, al fine del soddisfacimento dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'opera in esame, procedere alla ridefinizione della proposta, prevedendo la sistemazione di uno spazio pubblico all'interno dell'ambito urbano di riferimento ed indicandone le modalità di realizzazione e l'individuazione dell'area oggetto d'intervento;
- Con nota pec del 22 maggio 2015, acquisita al prot.n. 59121 del 25.05.2015, la Soc. *MR INVESTMENT srl* ha manifestato la propria adesione alla proposta formulata dall'Ufficio, impegnandosi all'attuazione di quanto richiesto nella nota dirigenziale prot. 57915/15, accollandosi anche l'onere della progettazione esecutiva per la risistemazione della piazzetta anzidetta, fino alla concorrenza dell'importo massimo di € 275.000,00 comprensivo altresì dell'importo di € 82.750,00 relativo alla quota residua degli oneri concessori ancora dovuti per il complessivo intervento;

CONSIDERATO ALTRESI' CHE

- L'art. 14 co 1-bis del DPR 380/01 dispone che *“per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni”* ;
- Il recupero dell'edificio *“ Palazzo delle Poste “* si inserisce all'interno di un più ampio programma di riqualificazione urbanistico-funzionale del contesto urbano già avviato dal Comune e dalla Soprintendenza attraverso interventi di recupero del Castello Carlo V, della Piazza Libertini, del Teatro Apollo e dell'area ex Caserma Massa;
- Il previsto mutamento di destinazione urbanistica (da uffici pubblici a residenziale) determina minor impatto in conseguenza della riduzione del carico urbanistico e, in quanto funzionale alla attuazione del ridotto programma di riqualificazione, si pone in linea con l'interesse pubblico di cui all'art. 14, comma 1 bis, del DPR 380/2001 per come contenutisticamente definito dalla giurisprudenza (C. di S. -IV- 5.6.2015, n. 2761).
- L'intervento di riqualificazione funzionale del Palazzo delle Poste mediante mutamento di destinazione d'uso non comporta aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, in conformità a quanto previsto dalla disposizione normativa sopra richiamata.
- Come dettagliatamente rappresentato nella nota dirigenziale prot.n. 57915 del 20.05.2015, *una concreta proposta di riqualificazione di parte dell'ambito urbano, potrebbe essere*

rappresentata dal rifacimento della piazzetta che si trova racchiusa tra le quinte del fabbricato “ Palazzo delle Poste “ ed il fabbricato posto ad angolo tra viale G. Marconi e via F.Cavallotti , attualmente interessata da interventi non idonei che ne hanno snaturato l’originaria configurazione attraverso la realizzazione di un marciapiede e di una viabilità d’accesso a Piazza Libertini.

L’intervento di ripristino della pavimentazione in basolato di pietra calcarea su tale area, particolarmente significativa per i caratteri storico-culturali che la caratterizzano, consentirebbe di recuperare un ambito urbano oggetto di interventi posticci e vari e disordinati rimaneggiamenti nel tempo, restituendo alla città uno spazio urbano di singolare peculiarità, grazie alla sua posizione di “ cerniera urbana “ tra il Centro Storico e i viali ottocenteschi.

D’altro canto, la riqualificazione urbanistica di tale spazio consentirebbe di contemperare il preminente interesse pubblico con quello privato, in coerenza con i dettami normativi più volte richiamati, nonché con gli obiettivi di recupero e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione delle aree urbane degradate e/o inutilizzate in conseguenza alle mutate esigenze urbanistiche e/o abitative.

- La proposta di cui alla nota prot.n. 57915 del 20.05.2015 a cura dell’Ufficio è stata formulata in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione / recupero dello spazio urbano della piazza, pervenendo ad un intervento urbanisticamente idoneo a garantire la rilevanza dell’interesse pubblico nella complessiva operazione (C. di S. -IV- 5.6.2015, n. 2761);
- La quantificazione dei lavori, comprendenti la rimozione del marciapiede esistente e la successiva ripavimentazione dell’area a quota stradale con basolato in pietra calcarea tipo Soletto, oltre alla realizzazione di una piccola zona a parcheggi, sulla superficie della piazza da riqualificare, pari a circa mq. 2.200, determina un importo complessivo delle opere pari a circa € 275.000,00;
- All’importo complessivo come innanzi determinato la Soc. *MR INVESTMENT srl* contribuirà in misura pari alla differenza tra l’importo medesimo (€ 275.000,00) e l’importo della somma a versarsi per oneri di urbanizzazione (€ 82.750,94) e cioè per la somma massima di € 192.249,06 da intendersi quale contributo volontario per l’attuazione dell’interesse pubblico sotteso alla realizzazione dell’intervento complessivamente proposto;
- Relativamente al procedimento derogatorio da attivare nel caso in esame, l’applicazione dell’art.14, comma 1bis del DPR 380/01, inerente il *rilascio di permesso di costruire in deroga*, viene demandato dal legislatore alla esclusiva competenza del Consiglio Comunale, all’esito della valutazione dell’interesse pubblico sotteso alla realizzazione dell’intervento.

PRESO ATTO CHE:

- La proposta di deliberazione depositata presso l’Ufficio Consiglio in data 6 Luglio 2014 è stata sottoposta all’esame della Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 7 Luglio, nel corso della quale il Consigliere Salvemini ha rilevato che nel corpo del provvedimento non vi era richiamo normativo in riferimento all’art. 16, D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- Conseguentemente veniva formulata espressa richiesta di parere al Settore Avvocatura, il quale, con nota del 15 Luglio 2015 prot. n. 84316, si pronunciava affermando che «la delibera di approvazione del progetto ex art. 14 DPR 380/15, dovrà essere necessariamente preceduta da una deliberazione - a carattere generale - con la quale il Consiglio Comunale fissi le modalità di calcolo del *maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso.*»
- Nella seduta della CUC del 14 Luglio la discussione sulla proposta di deliberazione è stata rinviata;

- In data 16 Luglio, in sede di Commissione Urbanistica Consiliare, l'Assessore ha ritirato la pratica al fine dell'adeguamento, da parte degli Uffici, della proposta di deliberazione al parere espresso dal Settore Avvocatura.

Tanto premesso e considerato:

Si sottopone al Consiglio Comunale la proposta di ristrutturazione e recupero funzionale del "Palazzo delle Poste" in Piazza Libertini, al fine dell'attestazione dell'interesse pubblico in applicazione dell'art. 14, comma 1bis del DPR 380/01 relativo al *permesso di costruire in deroga*.

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Udita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica e fattala propria;
- Viste le istanze della Soc. *MR INVESTMENT srl* trasmesse con note prott.n. 27929/2015, n. 27657 e pec del 22.05.2015;
- Viste le note dirigenziali prott.n. 45499/2015 e n. 57915/2015 con allegata planimetria;
- Vista la proposta progettuale relativa al *Restauro e Risanamento Conservativo del "Palazzo delle Poste"*, presentata con istanza prot. n. 58235 dell'11.07.2014 dal sig. Morelli Vittorio, Amministratore Unico della Soc. *MR INVESTMENT srl* da Campobasso, in qualità di proprietaria, sulla base degli elaborati a firma dell'arch. Jacopo Di Cristoforo così distinti:
 - R1 Relazione descrittiva
 - Tav. 01 STATO ATTUALE – Planimetria - Ortofoto
 - Tav. 02 STATO ATTUALE – PIANTE Interrato-rialzato-primo-secondo-terzo-copertura scala 1:200
 - Tav. 03 STATO ATTUALE – PROSPETTI e SEZIONI scala 1:200
 - Tav. 04 STATO DI PROGETTO- PIANTE piano interrato – piano rialzato scala 1:100
 - Tav. 05 STATO DI PROGETTO – PIANTE piani primo – secondo – terzo – copertura scala 1:100
 - Tav. 06 STATO DI PROGETTO – PROSPETTI e SEZIONI scala 1:100
 - Tav. 07 STATO DI PROGETTO – PIANTE interrato e rialzato demolizioni e ricostruzione GR scala 1:100
 - Tav. 08 STATO DI PROGETTO – PIANTE 1°-2°- 3° e copertura demolizioni e ricostruzione GR scala 1:100
- Considerato che la ristrutturazione e recupero del fabbricato "Palazzo delle Poste" in Piazza Libertini si inserisce all'interno di un più vasto programma di riqualificazione urbanistico-funzionale dell'ambito urbano, già da tempo avviato dal Comune e dalla Soprintendenza attraverso interventi sul Castello Carlo V, Piazza Libertini, Teatro Apollo, area ex Caserma Massa;
- Preso atto che il previsto mutamento di destinazione d'uso del fabbricato (da uffici pubblici a residenziale), con esclusione del piano terreno, non determina incremento del carico urbanistico, né aumento della superficie coperta esistente e si pone in linea con l'interesse pubblico di cui all'art. 14, comma 1 bis, del DPR 380/2001 per come contenutisticamente definito dalla giurisprudenza (C. di S. -IV- 5.6.2015, n. 2761);
- Considerato che la recente introduzione da parte del legislatore del disposto normativo di cui al comma 1bis dell'art.14, DPR 380/01, risulta finalizzato ad incentivare interventi di ristrutturazione edilizia, favorendo prioritariamente l'attribuzione di nuove destinazioni compatibili con le mutate esigenze del territorio, in manufatti – industriali e non – che hanno ormai perso l'originaria funzione ad essi attribuita dalle scelte pianificatorie operate dalla P.A. all'epoca dell'approvazione degli strumenti urbanistici generali, pervenendo così al raggiungimento dell'obiettivo primario di recupero e razionalizzazione del patrimonio edilizio

esistente ormai inutilizzato e/o abbandonato, in linea con il principio di ridurre a zero il consumo di nuovo suolo;

- Preso atto che l'esercizio del potere derogatorio di cui all'articolo 14 richiamato, propedeutico al rilascio del permesso di costruire, viene riservato alla esclusiva competenza del Consiglio Comunale, chiamato a valutare la sussistenza dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento;
- Ritenuto che il progetto di recupero e ristrutturazione del fabbricato "*Palazzo delle Poste*", come integrato sulla base della proposta dell'Ufficio di cui alla nota prot.n.57915/2015, sia coerente con i principi posti a base della previsione normativa di cui all'art.14, DPR 380/01, rappresentando un intervento complesso finalizzato, per un verso al recupero di un immobile che ha ormai perso l'originaria funzione in conseguenza della dismissione dell'Ufficio postale, per altro verso alla riqualificazione di un ambito urbano fortemente degradato a causa di interventi in contrasto con il contesto storico-urbanistico caratterizzato dalla presenza del Castello Carlo V;
- Considerato che la sistemazione della "*piazzetta*" adiacente al Palazzo delle Poste, particolarmente significativa per i caratteri storico-culturali che la caratterizzano, consentirà di recuperare , attraverso un intervento di ripristino dell'originaria pavimentazione in basolato calcareo, un ambito urbano oggetto di interventi posticci e vari e disordinati rimaneggiamenti nel tempo, restituendo alla città uno spazio urbano di singolare peculiarità, grazie alla sua posizione di "*cerniera urbana* " tra il Centro storico ed i viali ottocenteschi;
- Ravvisata, nella fattispecie, la sussistenza dell'interesse pubblico alla realizzazione del complessivo intervento di riqualificazione urbanistica dell'ambito urbano;
- Preso atto che sussistono i presupposti di interesse pubblico di cui all'art. 14, comma 1bis del DPR 380/01 e s.m.i., contemperando in tal modo l'interesse alla realizzazione/ristrutturazione dell'opera con ulteriori interessi pubblici, quali quelli urbanistici, edilizi, ambientali, storici, turistici;
- Preso atto delle determinazioni della Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 7 luglio 2015;
- Visto il parere del Settore Avvocatura prot. n 84316/2015 del 15.07.2015;
- Preso atto che, nel caso in esame, il rilascio del permesso di costruire in deroga, ex art. 14, co. 1-bis del DPR 380/01, resta subordinato all'applicazione e rispetto del successivo art. 16, co. 4 lett. d-ter, del medesimo DPR 380/01 come modificato ed integrato dalla legge 11 novembre 2014 n. 164;
- Considerato che la norma soprarichiamata, al co. 5 dell'art. 16, stabilisce che, nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i Comuni, provvedono, in via provvisoria, con deliberazione di Consiglio Comunale, secondo i parametri di cui al co.4, fermo restando quanto previsto dal co. 4-bis;
- Preso atto che, con apposita deliberazione il Consiglio Comunale ha provveduto, in via provvisoria, a definire i criteri di applicabilità dell'art. 16 DPR 380/01;
- Visto il P.R.G. ;
- Visto il PPTR;
- Visto il DPR 380/01 e s.m.i.
- Vista la L.R. n. 20/01 e s.m.i.
- Visto il D.Lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii.;
- Visto il D.Lgs. n. 267/2000;
- Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Urbanistico, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- Visto il parere della Commissione Urbanistica Consiliare espresso in data _____;

A voti

DELIBERA

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

1. Di attestare, ai fini del rilascio del PdC in deroga di cui all'art. 14, comma 1bis del DPR 380/01 e s.m.i., l'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione urbanistica dell'ambito urbano di Piazza delle Poste, mediante il recupero funzionale e la ristrutturazione (con mutamento di destinazione da uffici pubblici a residenziale) del Palazzo delle Poste.
2. Di autorizzare conseguentemente il Dirigente del Settore Urbanistico al rilascio del permesso di costruire in deroga ex art. 14, DPR 380/01, stabilendo che il rilascio sia subordinato alla corresponsione, oltre a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, anche del *contributo straordinario* quantificato secondo i criteri individuati e le modalità definite dall'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione di Consiglio Comunale.
3. Di stabilire altresì che, in applicazione dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter, del DPR 380/01, il contributo finanziario relativo all'intervento sul Palazzo delle Poste – *vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento* – sia destinato alla riqualificazione/recupero dello spazio urbano della "piazza" adiacente al fabbricato da recuperare.
4. Di notificare copia del presente atto alla Soc. *MR INVESTMENT srl* per quanto di competenza.
5. Di demandare al Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio l'espletamento dei consequenziali adempimenti finalizzati a dare esecutività alle determinazioni assunte dall'A.C. con la presente deliberazione.
6. Di dichiarare, con separata votazione unanime e palese, l'immediata esecutività del presente provvedimento, ai sensi dell'art.104, co.4 del D.Lgs.267/2000.