



CITTÀ DI NARDÒ

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 88 del 17/11/2011

OGGETTO: Attuazione da parte dei privati delle Zone a servizi F del PRG. Determinazioni e approvazione schema tipo di convenzione.

CONSIGLIERI COMUNALI	PRES.	ASS.	CONSIGLIERI COMUNALI	PRES.	ASS.
1) RISI MARCELLO			14) GABALLO GIANNI G.		
2) BIANCO MIRELLA			15) PARISI DANIELE		
3) PRESTA ALESSANDRO			16) CAVALLO ANTONIO		
4) DELL'ANGELO CUSTODE CESARE			17) MACCAGNANO PAOLO		
5) LOSAVIO PIETRO PAOLO			18) MY TOMMASO R.		
6) CALABRESE SALVATORE			19) VAGLIO SERGIO		
7) ORLANDO SERGIO			20) DE TRANE MARIELLA		
8) ANTONAZZO SALVATORE			21) FRASSANITO ANDREA		
9) PERSONE' FRANCESCO PAOLO			22) TARANTINO GIUSEPPE		
10) TIENE ANTONIO			23) COPPOLA MARIA ANTONIETTA		
11) LUCI ROCCO ANTONIO			24) BRUNO MARIA ROSARIA		
12) PICCIONE DANIELE			25) DE PASCALIS DONATO GIANCARLO		
13) CAPOTI ORONZO					

Immediata eseguibilità

[si]

[no]

Pareri ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/00

Parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica

Il Responsabile del Servizio
Nicola D'ALESSANDRO
(FIRMA DIGITALE)

Sulla scorta dell'istruttoria del Dirigente del Settore Urbanistica e Ambiente, l'Assessore all'Urbanistica relazione come segue:

”””

- il PRG di Nardò è stato approvato definitivamente con deliberazione della Giunta Regionale n. 345 del 10.4.2001 con prescrizioni;
- con Deliberazione n. 162 del 4.4.2002 il Commissario Straordinario ha preso atto dell'adeguamento effettuato dall'Ufficio alle prescrizioni della Giunta Regionale;
- ad oggi risulta decorso il termine quinquennale stabilito dalla legge per la vigenza dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio, decadenza che ha dato origine in alcuni casi a richieste di riclassificazione urbanistica da parte dei proprietari delle aree e all'insorgere di contenzioso amministrativo;
- tale decadenza non incide sulla destinazione di zona del PRG, e non comporta in via generale l'obbligo di riqualificazione delle aree interessate in tutti i casi in cui la destinazione urbanistica prevista dal PRG possa essere attuata in maniera concorrente dall'Ente pubblico e dai privati;
- il PRG per numerose zone destinate a servizi prevede già in origine la possibilità di attuazione da soggetti diversi dal Comune, ed espressamente per le zone:
 - Zone F.12 - Attrezzature civili di interesse comune (limitatamente alle attrezzature commerciali, ricreative e direzionali);
 - Zone F.13 - Attrezzature religiose di interesse comune (con attuazione da parte dell'autorità religiosa);
 - Zone F.16 - Parcheggi pubblici (con attuazione da parte dei privati limitatamente dei parcheggi a più piani o interrati);
- per le zone classificate da F21 ad F40, relative alle attrezzature comuni di interesse generale, l'art.95 delle NTA del PRG precisa inoltre in via generale che:

“(…)

La realizzazione delle attrezzature pubbliche in tali zone F avviene di norma mediante acquisizione o esproprio dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale o da parte degli Enti preposti istituzionalmente alla realizzazione e gestione delle specifiche attrezzature e servizi.

Tali attrezzature ed impianti potranno essere realizzati altresì da Enti o soggetti che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, possano garantire l'attuazione delle finalità proprie delle singole attrezzature e servizi e la loro gestione nel rispetto dell'interesse generale.

(…)”

- per le restanti zone:
 - Zone F.11 - Attrezzature per l'istruzione (scuola dell'infanzia e dell'obbligo);
 - Zone F.14 - Verde attrezzato;
 - Zone F.15 - Verde sportivo;

il PRG, pure presupponendo la diretta realizzazione da parte dell'Ente, non dispone tuttavia un espresso divieto all'attuazione delle stesse opere da parte di soggetti diversi;

- tali previsioni sono in linea con la successiva evoluzione giurisprudenziale e normativa sia in materia urbanistica che di opere pubbliche, che riconosce e valorizza la cooperazione pubblico – privato nella realizzazione degli interventi;

- per il venire meno dei vincoli espropriativi, che comunque davano preminenza all'azione pubblica, tutte le destinazioni del PRG non strettamente connaturate a funzioni specifiche della Pubblica Amministrazione e comunque suscettibili di valorizzazione economica sono in senso generale divenute attuabili a mezzo dell'iniziativa privata;
- la realizzazione delle opere da parte dei privati nel rispetto delle previsioni del PRG è in linea con il primario interesse pubblico al mantenimento del disegno generale della pianificazione comunale e della realizzazione dei servizi, in attesa della formazione del nuovo PUG.

Tutto ciò premesso, si deve inoltre considerare:

- che nella fase attuale il Comune non può evidentemente attendere all'attuazione di tutti gli standards urbanistici previsti dal PRG, o quanto meno all'acquisizione delle aree necessarie mediante procedura espropriativa per mancanza delle risorse economiche necessarie;
- che nell'impossibilità dell'attuazione totale, deve essere congruamente valutata la possibilità di procedere ad una riproposizione parziale dei vincoli, in presenza di una grave e accertata insufficienza di standards urbanistici rispetto alle dotazioni minime previste dal DM 1444/68;
- che per tale scopo, il Settore Urbanistica e Ambiente ha provveduto ad effettuare un apposito studio finalizzato alla ricognizione delle dotazioni standards primari previste dal PRG, distinguendo quelle già attuate, quelle immediatamente attuabili in quanto le relative aree sono già nella disponibilità pubblica, quelle ricadenti in comparti edificatori, non interessate dalla decadenza dei vincoli espropriativi, e quelle interessate dalla decadenza dei vincoli;
- tale studio ha evidenziato che in rapporto alla popolazione effettivamente residente sono soddisfatte, o attuabili nel senso di cui sopra, le dotazioni minime di standards previste dal dm 1444/68, per cui non sussiste nell'immediato la necessità di riproporre nemmeno in parte i vincoli decaduti, con il conseguente obbligo di prevedere i relativi indennizzi, salvo che per le aree destinate a viabilità e parcheggi che sono state escluse dalla verifica in quanto palesemente non attuabili d'iniziativa dei privati e che necessitano di diversi provvedimenti;
- dallo studio, attraverso la costruzione di aree "buffer", emerge inoltre che tali aree sono uniformemente distribuite sul territorio del centro urbano e raggiungibili con raggi di percorrenza inferiori a cinquecento metri;
- deve comunque evidenziarsi che in ogni caso resta in capo alla pubblica amministrazione, per la realizzazione di singole opere pubbliche, la possibilità di procedere comunque in qualsiasi momento alla nuova imposizione di vincoli espropriativi anche sulle aree in cui gli stessi sono decaduti con le procedure di cui alla l.r. 13/01;
- deve ulteriormente evidenziarsi che al fine di rendere effettiva la possibilità di attuazione delle predette aree a servizi da parte dei privati e stabilire un quadro di riferimento certo per i soggetti economici che intendano orientare la propria azione economica alla realizzazione di attrezzature suscettibili di uso pubblico, è necessario precisare a mezzo di apposita convenzione tipo le modalità attuative delle opere, come peraltro espressamente previsto dall'art. 21 delle NTA del PRG che stabilisce che *“L'Amministrazione Comunale, tutte le volte che sia necessario garantire l'osservanza di condizioni e l'adempimento di impegni previsti nella concessione a carico del concessionario, potrà altresì richiedere che dette condizioni ed impegni siano regolate da apposita convenzione o da atto unilaterale d'obbligo.”*;
- per tale scopo il Settore Urbanistica e Ambiente ha quindi predisposto l'allegato schema di convenzione che precisa le modalità di attuazione degli interventi e i rapporti tra il Comune e il soggetto privato realizzatore delle opere;

”””

IL CONSIGLIO COMUNALE

- udita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica;
- visti i verbali della competente Commissione Consiliare;
- visto lo studio del Settore Urbanistica e Ambiente, composto da una relazione generale e n.8 Tavole di “Ricognizione standard PRG – Planimetria generale delle attrezzature”, riferite rispettivamente ai seguenti ambiti territoriali:
 - Tav. 01 – Nardò centro;
 - Tav. 02 – Nardò pagani;
 - Tav. 03 – S.Caterina;
 - Tav. 04 – Santa Maria al bagno;
 - Tav. 05 – Torre inserraglio;
 - Tav. 06 – Sant'Isidoro – Villaggio Resta;
 - Tav. 07 – Torre Squillace;
 - Tav. 08 – Villaggio Boncore;
- uditi gli interventi dei consiglieri che si esprimono come dall'allegato resoconto stenografico;
- acquisiti i pareri di cui all'art. 49 del D.lgs 267/01;

DELIBERA

1. di dare atto delle risultanze dello studio effettuato dal Settore Urbanistica e Ambiente in ordine allo stato di attuazione degli standards urbanistici primari del PRG;
2. di dare espressamente atto della possibilità di attuare anche a mezzo dell'iniziativa privata tutte le destinazioni a servizi previste dal PRG, in regime di convezione e nel rispetto dei principi di libertà di accesso e di universalità del servizio, tutte quelle zone per cui si sia verificata *ope legis* la decadenza dei vincoli con contenuto espropriativo;
3. di approvare l'allegato schema tipo di convenzione, alla cui sottoscrizione rimane comunque subordinato il rilascio del Permesso di Costruire delle opere;
4. di dare atto che la realizzazione delle predette strutture di servizio non comporta la corresponsione di oneri di urbanizzazione ed è subordinata al preventivo rilascio del Permesso di Costruire, dovendo comunque essere garantita dal soggetto attuatore la realizzazione di tutte le urbanizzazioni accessorie necessarie a rendere effettivamente fruibili per l'uso pubblico gli interventi da realizzare;
5. di stabilire che i progetti delle opere, redatti a livello preliminare secondo la normativa vigente in materia di OO.PP. e comunque completi degli elaborati richiesti dal regolamento edilizio, previa acquisizione dei pareri e istruttoria favorevole da parte del Settore Urbanistica e Ambiente e del Settore LL.PP. per gli aspetti di rispettiva competenza, sono soggetti alla preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale;
6. di fissare in mesi 6 (sei) decorrenti dalla data di presentazione della domanda di Permesso di Costruire il termine per la conclusione del procedimento autorizzativo complessivo, compreso l'eventuale rilascio del Permesso, salve le interruzioni di legge;
7. di dare espressamente atto che il presente provvedimento non comporta variante alle previsioni del vigente PRG, nè comporta la reiterazione di vincoli urbanistici decaduti, ferme restando per le aree a servizi pubblici "F" del PRG la destinazione originaria e gli indici stabiliti dal Piano stesso;
8. di dare pubblicità al presente deliberato nelle forme previste dalla l.r. 56/80 per l'adozione delle varianti

del PRG, nonché di trasmettere copia alla Regione Puglia – Servizio Urbanistica;

9. di rendere altresì immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D.Lgs.267/2000.