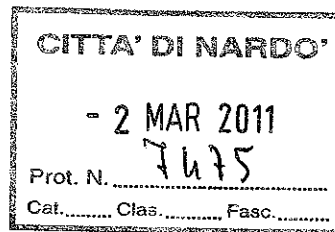


Avv. Paolo Gaballo

STUDIO LEGALE
via Bovio n. 2 - NARDO' (LE); Tel. 0833-579095
e-mail: studiolegalegaballo@libero.it
P. IVA: 03718200755



Nardò, 28 febbraio 2011

Spett.le
Comune di Nardò
in persona del Commissario Prefettizio
Dott. Giovanni D'Onofrio

Handwritten notes and signatures:
G
le
fascio?
H

Oggetto: *deliberazione del Commissario Straordinario n. 61 del 15.12.2010; avviso ex art. 16 L.R. n. 56/80 del 1.2.2011; riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà della sig.ra Falangone Carmela, distinta al foglio 129, particella 42; osservazioni.*

La sottoscritta Falangone Carmela, nata a Nardò (LE) il 15.9.1947 (C.F.: FLNCML47P55F842P), domiciliata presso lo studio dell'Avv. Paolo Gaballo, sito in Nardò (LE) alla via Bovio n. 2, con riferimento alla deliberazione in oggetto specificata, impugna e contesta sia la nuova destinazione urbanistica (E/3) conferita all'area di sua proprietà, sia le motivazioni poste a base della stessa delibera.

In primo luogo, in quanto appare irrilevante la normativa di tutela del PUTT/Paesaggio richiamata nella deliberazione n. 61/2010.

A seguito della decadenza dei vincoli espropriativi imposti dal P.R.G., infatti, l'Amministrazione Comunale è tenuta alla riqualificazione delle aree interessate; ciò valutando principalmente la coerenza urbanistica dell'area da riqualificare con il contesto in cui è inserita.

Il confronto con il regime vincolistico, invece, attiene al successivo progetto edilizio dell'intervento che si intenderà realizzare.

Parimenti irrilevante, ai fini della riqualificazione urbanistica del terreno *de quo*, risulta il richiamo ai limiti di capacità insediativa della fascia costiera, stabiliti dalla Regione in sede di approvazione del P.R.G. ai sensi dell'art. 51 L.R. n. 56/80.

L'eventuale ridefinizione dell'utilizzo edificatorio dell'area, infatti, inciderebbe in maniera assolutamente irrilevante sul carico urbanistico complessivo della fascia costiera neretina.

Da ultimo, appare altresì inconferente l'ulteriore richiamo all'art. 109 delle N.T.A. del P.R.G. di Nardò relativo alle zone F/34: il vincolo espropriativo sull'area in questione è decaduto già dall'anno 2006 per effetto del decorso del termine quinquennale di cui all'art. 2 L. n. 1187/1968; da oltre 4 anni, pertanto, su tale area vige il regime delle zone "bianche" di cui all'art. 9 del D.P.R. n. 380/01 e non la disciplina contemplata dall'art. 109 delle N.T.A..

Ciò detto, la nuova destinazione urbanistica (E/3) conferita con la delibera in oggetto, stabilendo un lotto minimo di intervento pari a 20.000 mq., impedisce, ancora una volta, alla deducete qualsivoglia forma di utilizzo del proprio terreno, in quanto nettamente inferiore alla predetta superficie minima di intervento.

Tale (errata) riqualificazione urbanistica, pertanto, costringerebbe la deducete ad adire, suo malgrado, l'Autorità Giudiziaria per il ristoro di tutti i danni subiti.

Dapprima per la palese inerzia in cui è colpevolmente e reiteratamente incorsa l'Amministrazione Comunale di Nardò per il mancato esercizio dell'attività di riqualificazione urbanistica del terreno (dal 2006 al 2010), in conformità al contesto edificatorio circostante contraddistinto da un perimetro continuo di zone residenziali (di recente, Consiglio di Stato, Sez. VI, n. 1461 del 12.3.2010: *"l'amministrazione è tenuta, a prescindere dall'impulso di parte privata, ad iniziare il procedimento finalizzato alla riqualificazione dell'area mediante una specifica ed appropriata destinazione urbanistica (cfr. Cons. St., sez. IV, 28 dicembre 2007, n. 6741; sez. IV, 11 ottobre 2007, n. 5355)...il protrarsi nel tempo di una abnorme situazione di incertezza sulla sorte della utilizzabilità dell'area, può condurre, nel concorso di tutti i presupposti legali, alla configurazione di una violazione dei doveri di correttezza e buona fede con*

conseguente tutela risarcitoria (cfr. Cass., civ., sez. I, 26 settembre 2003, n. 14333)”).

Ora, per il conferimento di una disciplina urbanistica che impedisce nuovamente qualsivoglia attività edificatoria.

Invero, ai fini di una corretta riqualificazione urbanistica dell'area in esame, occorre tener presente che la stessa è situata in un contesto completamente edificato da insediamenti residenziali.

Come si evince agevolmente dalla tavola (riferimento interno 39) allegata alla delibera in oggetto, il P.R.G. di Nardò tipizza i suoli circostanti come B/24 - turistico residenziali di riqualificazione - e B/26 - zone perimetrate ex Legge 47/85 soggette a piano di recupero urbanistico.

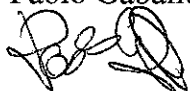
L'esclusione del solo suolo della deducente dalla tipizzazione urbanistica come zona "B", pertanto, non trova alcuna giustificazione in fatto e in diritto, giacchè presenta caratteristiche, territoriali ed urbanistiche, identiche a quelle dei suoli ubicati nelle immediate vicinanze dello stesso.

Inoltre, ai fini della riqualificazione urbanistica dell'area in esame, appare opportuno precisare che la stessa, a differenza di quanto erroneamente rilevato nella delibera n. 61/2010, non presenta emergenze ambientali particolarmente rilevanti, bensì valori paesaggistici analoghi alle citate zone di completamento ubicate nei dintorni.

Tutto quanto premesso e considerato, la sottoscritta Falangone Carmela, come sopra domiciliata, rimane in attesa di ricevere comunicazione della nuova qualificazione urbanistica conferita all'area di sua proprietà alla luce delle osservazioni innanzi riferite.

Con osservanza.

Avv. Paolo Gaballo



Falangone Carmela

