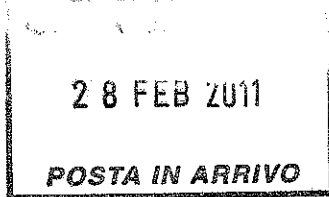


*Avv. Paolo Gaballo*

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

CITTA' DI NARDO'  
- 2 MAR 2011  
Prot. N. 4676  
Cat. .... Clas. .... Fasc. ....



*web*

Nardò, 28 febbraio 2011

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

**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 delle aree di proprietà del sig. Magi Claudio, distinte in catasto al foglio 126, particelle 11 e 854; osservazioni.*

Il sottoscritto Magi Claudio, nato a Lecce il 18.9.1951 (C.F.: MGACLD51P18E506Z), domiciliato 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 alle aree 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 delle aree da riqualificare con il contesto in cui sono inserite.

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 dei terreni in esame, 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 delle aree, 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 sulle aree 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 tali aree 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, al deducente qualsivoglia forma di utilizzo dei propri terreni, in quanto nettamente inferiori alla predetta superficie minima di intervento.

Tale (errata) riqualificazione urbanistica, pertanto, costringerebbe il deducente 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 dei terreni (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 delle aree in esame, occorre tener presente che le stesse sono situate in un contesto completamente edificato da insediamenti residenziali.

Come si evince agevolmente dalla tavola (riferimento interno 23) allegata alla delibera in oggetto, il P.R.G. di Nardò tipizza i suoli circostanti come B/21 - residenziali a carattere semintensivo - e B/22 - turistico residenziali.

L'esclusione dei soli suoli del deducente dalla tipizzazione urbanistica come zona "B", pertanto, non trova alcuna giustificazione in fatto e in diritto, giacchè presentano caratteristiche, territoriali ed urbanistiche, identiche a quelle dei suoli ubicati nelle immediate vicinanze degli stessi.

Inoltre, ai fini della riqualificazione urbanistica delle aree in esame, appare opportuno precisare che le stesse, a differenza di quanto erroneamente rilevato nella delibera n. 61/2010, non presentano emergenze ambientali particolarmente rilevanti, bensì valori paesaggistici analoghi alle citate zone di completamento ubicate nei dintorni.

Tutto quanto premesso e considerato, il sottoscritto Magi Claudio, come sopra domiciliato, rimane in attesa di ricevere comunicazione della nuova qualificazione urbanistica conferita alle aree di sua proprietà alla luce delle osservazioni innanzi riferite.

Con osservanza.

Avv. Paolo Gaballo



Magi Claudio

