

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 novembre 2018, n. 1995

**COMUNE DI FOGGIA - Esecuzione sentenza TAR Bari n. 670/2011 e n. 936/2013. Attribuzione destinazione urbanistica suolo ditta "Immobiliare San Ciro di Rosania Fedele s.n.c." (fg. 92, p.lle 939, 989, 991, 1343). Non approvazione e rinvio al Comune.**

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base dell'istruttoria espletata dal Servizio Strumentazione Urbanistica, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica, riferisce quanto segue:

“Nel Comune di Foggia, con deliberazione del Commissario *ad acta* n. 45 del 27/06/2017, in seguito alla caducazione del vincolo preordinato all'esproprio, è stata adottata, su istanza di parte, la nuova tipizzazione urbanistica dei suoli di proprietà della ditta "Immobiliare San Ciro di Rosania Fedele s.n.c." identificati catastalmente al fg n. 92, p.lle n. 939, 989, 991 e 1343, aventi superficie complessiva di 2.040,00 mq e tipizzati dal vigente PRG come "Zona SP - Attrezzature pubbliche di quartiere - Verde attrezzato", attribuendo loro la destinazione urbanistica di "Zona B2.2 - Edilizia nuova" così come richiesto dai proprietari dei terreni.

Quanto innanzi è stato determinato dal Commissario *ad acta* (Dirigente dell'Ufficio Urbanistica regionale, nominato dal TAR Bari - Sezione III) in esecuzione della sentenza n. 670/2011, con la quale, in seguito al ricorso proposto dalla ditta istante "avverso l'inerzia serbata dal Comune di Foggia in ordine al procedimento di "ritipizzazione urbanistica" di un'area di proprietà della ricorrente", il TAR Bari ha dichiarato "l'obbligo del Comune di Foggia di concludere il procedimento rimasto sospeso [...] pronunciandosi espressamente sulla istanza di ritipizzazione presentata dalla società ricorrente [...], facendo chiarezza sulla qualificazione dell'area per cui è causa [...]", e della sentenza n. 936/2013 con la quale, in seguito ad un nuovo ricorso della ditta istante, il TAR Bari ha ordinato "al Comune di Foggia di ottemperare alle statuizioni della sentenza di questo Tribunale n. 670/2011, nei termini ivi precisati, entro il termine di giorni 60 a decorrere dalla data di notificazione e/o comunicazione in via amministrativa della presente sentenza, disponendosi sin da ora che - in caso di persistente inottemperanza - a tanto provveda il Dirigente dell'Ufficio Urbanistico Regionale, [...], o suo delegato entro il termine di ulteriori giorni 60".

Con nota prot. n. 74130 del 10/07/2018, acquisita al prot. regionale al n. 6422 del 13/07/2018, il Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Foggia ha trasmesso copia della deliberazione commissariale n. 45/2017, copia della *Relazione tecnica di supporto alle operazioni peritali del sig. commissario ad acta*, datata 10/12/2016, a firma del dirigente dell'Area tecnica comunale, copia della istanza prot. n. 102164 del 16/11/2009 con la quale la ditta in oggetto chiedeva alla A.C. di procedere con la "ritipizzazione urbanistica dell'area di proprietà sita in Foggia [...] fermo restando il diritto al ristoro di tutti i danni conseguenti alla inerzia dell'Amministrazione e alla immobilizzazione dei beni di proprietà assoggettati a vincolo [...]. Al riguardo, attesa l'ubicazione dell'area, la conclusione nell'ambito dell'aggregato urbano e la natura soprattutto residenziale delle destinazioni presenti nel relativo intorno urbanistico, si propone di ridefinire la medesima quale "Zona B2.2".

Stante quanto innanzi esposto, si ritiene necessario procedere all'assunzione del provvedimento regionale ai sensi dell'art. 16 della LR n. 56/1980 ss.mm.ii. sulla scorta della documentazione ad oggi fornita e presente agli atti.

## **ISTRUTTORIA REGIONALE**

### **ASPETTI URBANISTICI**

I suoli oggetto di nuova tipizzazione urbanistica si trovano all'interno del tessuto cittadino di Foggia, alle spalle dell'istituto comprensivo De Amicis - Pio XII e fanno interamente parte di una più ampia area rettangolare, perimetrata da strade, che il vigente PRG destina *in toto* a "Zona SP - Attrezzature pubbliche di quartiere - Verde attrezzato".

I suddetti suoli, di fatto, sono divisi in due aree distinte:

- 1) **area A**: area libera e recintata prospiciente via Francesco Marinaccio e avente superficie di 1.224,58 mq;
- 2) **area B**: area prospiciente via fratelli Biondi, avente superficie di 816,42 mq, ricadente in un parco urbano pubblico (parco giochi Paolo VI) la cui realizzazione, coerente con la pianificazione urbanistica in vigore, è avvenuta senza che si sia mai provveduto ad emanare il necessario decreto di esproprio e a riconoscere alla ditta proprietaria la dovuta indennità.

Il *Commissario ad acta*, con deliberazione n. 45 del 27/06/2017, richiamando in più punti della narrativa la *Relazione tecnica di supporto* del dirigente comunale, ha deliberato *"1. DI ADOTTARE, con le premesse ed i rilievi e le considerazioni in narrativa, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 16 della LR 31/05/80 n.56, le determinazioni in ordine alla istanza avanzata al Comune di Foggia in data 16/11/2009 dalla ditta "Immobiliare San Ciro di Rosania Fedele S.n.c.", relativamente al suolo in catasto corrispondente alle particelle numeri 989, 991, 1343 e 939 del foglio 92 del Comune di Foggia, per una superficie complessiva oggetto della richiesta di riqualificazione urbanistica pari a mq. 2.040, [...], attribuendo al suolo in questione la destinazione urbanistica corrispondente alla "Zona B2.2- Edilizia nuova", come disciplinata all'art. 34.2.b delle Norme Tecniche di Esecuzione del vigente PRG, qui inteso per integralmente trascritto, con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali integrative e modificative e fermo restando la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Foggia:*

- *Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M n.1444/1968: in relazione alla volumetria residenziale di nuova previsione sulla complessiva area d'intervento, pari a mq 2040, da collocare sull'area libera e recintata, pari a mq 1224,58 si prescrive la cessione al Comune, a titolo gratuito, della restante superficie pari a mq 816,42 quale standard urbanistico in conformità degli articoli 3 e 4 del DM n.1444/1968, confermando per dette aree la destinazione a parco pubblico.*
- *Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza.*
- *localizzazione della volumetria max realizzabile, pari a mc 8160 (2040x4mc/mq) sulla superficie libera e recintata, contigua al parco pubblico esistente, ed avente superficie pari a mq 1224,58*
- *Strumento attuativo: permesso di costruire convenzionato che fissi in capo dei richiedenti gli obblighi rivenienti dalle prescrizioni innanzi puntualizzate secondo lo schema tipo di convenzione utilizzato ordinariamente dall'Ente."*

Nel merito si evidenzia che:

1) **Attribuzione di nuova destinazione urbanistica all'intera proprietà (area A e area B) della ditta Immobiliare San Ciro.**

- l'area (A) di 1.224,58 mq non ha subito, nel tempo, alcuna trasformazione rimanendo libera e recintata; per tale superficie la destinazione urbanistica di *"Zona SP - Attrezzature pubbliche di quartiere - Verde attrezzato"*, prevista dal vigente PRG, non è più in vigore in seguito alla caducazione del vincolo preordinato all'esproprio e, di conseguenza, per la stessa può essere prevista una nuova pianificazione;
- l'area (B) di 816,42 mq, invece, ha subito una trasformazione irreversibile poiché fa parte di un'area attrezzata a verde pubblico esistente come previsto dal vigente piano regolatore generale.  
Dal provvedimento commissariale si evince che è stata riconosciuta eguale suscettività edificatoria dell'area (A) e dell'area (B); la prima per ritipizzazione dovuta alla decadenza del vincolo preordinato all'esproprio e la seconda a titolo risarcitorio per sopperire alla mancata attivazione del procedimento di esproprio, con obbligo di cessione gratuita di quest'ultima al Comune a titolo di standard ex art. 3 - 4 del D.M. 1444/1968.

Pertanto la ritipizzazione operata dal Commissario ad acta doveva interessare la sola area (A) divenuta, dal punto di vista urbanistico, *"area bianca"* per effetto della decadenza del vincolo preordinato all'esproprio e mantenere per l'area B la stessa destinazione urbanistica preesistente come di fatto conformemente già trasformata.

## 2) Tipizzazione urbanistica dei suoli di proprietà della ditta *Immobiliare San Ciro come "Zona B2.2 - Edilizia nuova"*.

Nella deliberazione commissariale n. 45/2017 si legge che i suoli sono tipizzati come *Zona B2.2* (Iff = 4,00 mc/mq), con riconoscimento alla ditta *Immobiliare San Ciro* il seguente diritto di edificare:

– area (A) - 1.224,58 mq x 4 mc/mq = 4.898,32 mc max

– area (B) - 816,42 mq x 4 mc/mq = 3.265,68 mc max

per un totale di 8.160,00 mc max

da realizzarsi esclusivamente sull'area (A) la cui superficie risulta attualmente libera, non trasformata e recintata.

Per effetto della concentrazione di tutta la volumetria edificabile sull'area (A) (la sola oggetto di nuova pianificazione), l'indice di fabbricabilità fondiaria della stessa risulta essere:

–  $8.160 \text{ mc} \div 1.224,58 \text{ mq} = \text{Iff } 6,66 \text{ mc/mq}$ , maggiore dell'Iff della *Zona B2.2* del vigente PRG.

Da ciò deriva che la nuova tipizzazione urbanistica dell'area (A) non può essere assoggettata alle stesse norme della *Zona B2.2*, in analogia con gli isolati circostanti, ma deve necessariamente essere assoggettata ad una tipizzazione *ad personam* con uno specifico articolato normativo da inserire nelle NTA del PRG, che detti non solo l'Iff (6,66 mc/mq) ma anche tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi validi per detta area;

## 3) Mancata quantificazione ed individuazione delle superfici da cedersi a standard, ai sensi degli artt. 3 e 4 del DIM n. 1444/1968, relative all'insediamento residenziale di nuova previsione.

La cessione gratuita, da parte della ditta *Immobiliare San Ciro*, dell'area (B) (816,42 mq) non costituisce adempimento a quanto previsto dagli artt. 3 e 4 del DIM n. 1444/1968 in riferimento all'insediamento residenziale di nuova previsione, perché il parco pubblico di cui fa parte detta area è già previsto dal vigente PRG quale "*Zona SP - Attrezzature pubbliche di quartiere - Verde attrezzato*" e quindi costituente già dotazione di standard a livello territoriale; per i volumi a realizzarsi a seguito della ritipizzazione dell'area (A) è necessario reperire aree a standard in relazione al nuovo carico insediativo previsto di tipo residenziale.

Trattandosi di zone territoriali omogenee di tipo "B", è possibile applicare, ove ne ricorrano i presupposti, quanto previsto dall'art. 4, punto 2, del DIM n. 1444/1968; nel caso in cui non fosse possibile reperire le aree necessarie, l'A.C. potrà consentire la monetizzazione.

Inoltre non risultano prodotti i seguenti atti/pareri:

- 1) attestazione di avvenuto adempimento di quanto previsto dall'art. 16, commi 4, 5 e 6 della LR n. 56/1980 ss.mm.ii.;
- 2) parere ex art. 89 del DPR n. 380/2001 ss.mm.ii..
- 3) verifica di assoggettabilità a VAS ovvero
- 4) parere dell'AdB Puglia

## CONCLUSIONI ISTRUTTORIA REGIONALE

Per i rilievi di cui sopra la proposta di nuova pianificazione per ritipizzazione dei suoli di proprietà della ditta "*Immobiliare San Ciro di Rosania Fedele s.n.c.*" (fg. 92, p.lle 939, 989, 991, 1343) non risulta meritevole di approvazione

Tutto ciò premesso, sulla scorta delle sopra esposte risultanze istruttorie, in toto condivise, si propone alla Giunta la non approvazione ed il rinvio al Comune di Foggia, ai sensi dell'art. 16, comma 8 della LR n. 56/1980 ss.mm.ii., della nuova pianificazione, in seguito alla decadenza del vincolo preordinato all'esproprio, dei suoli di proprietà della ditta "*Immobiliare San Ciro di Rosania Fedele s.n.c.*" (fg. 92, p.lle 939,989, 991,1343), adottata con deliberazione del Commissario *ad acta* n. 45 del 27/06/2017. ""

*Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - lettera "d)" della LR n. 7/97.*

**“COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA LR n. 28/2001 ss.mm.ii.”**

*La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata sia di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.*

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

**LA GIUNTA**

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;

VISTE le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento;

a voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

**DELIBERA**

- **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale riportato in premessa;
- **DI NON APPROVARE** e di conseguenza **RINVIARE** al Comune di Foggia, ai sensi dell'art. 16, comma 8, della LR n. 56/1980 ss.mm.ii., per le considerazioni e motivazioni di cui alla relazione in premessa, la nuova pianificazione, in seguito alla decadenza del vincolo preordinato all'esproprio, dei suoli di proprietà della ditta *“Immobiliare San Ciro di Rosania Fedele s.n.c.”* (fg. 92, p.lle 939, 989, 991, 1343), adottata con deliberazione del Commissario *ad acta* n. 45 del 27/06/2017; quanto innanzi con i rilievi di riportati nella stessa relazione in premessa e che qui, per economia espositiva, si intendono integralmente trascritti;
- **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Foggia;
- **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA  
ROBERTO VENNERI

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
MICHELE EMILIANO