



CITTÀ DI MOLFETTA
PROVINCIA DI BARI

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione Straordinaria

N. 07

del 06.03.2006

O G G E T T O:

Rilascio permessi a costruire in aree di completamento B/4 (Su richiesta di n. 8 Consiglieri Comunali). Rinvio

L'anno duemilasei il giorno **sei** del mese di **marzo** con inizio alle **ore 19,45** e prosieguo, nella Casa Comunale e nella solita Sala delle adunanze del Consiglio, in seguito ad avviso notificato ai Consiglieri in data 28.02.2006 si é riunito il Consiglio Comunale di Molfetta, sotto la presidenza del **Consigliere Petruzzella Pantaleo - Presidente** e con l'assistenza del **Sig. Dott. Vincenzo Zanzarella - Segretario Generale**.

Procedutosi all'appello nominale, risultano presenti o assenti i Sigg.ri Consiglieri come appresso:

MINERVINI TOMMASO - SINDACO - Presente

<i>Consiglieri</i>	P	A	<i>Consiglieri</i>	P	A
SALLUSTIO Cosmo A.		si	LUCANIE Leonardo		si
CENTRONE Pietro		si	SASSO Maria		si
PETRUZZELLA Pantaleo	si		MINUTO Anna Carmela		si
SPADAVECCHIA Giacomo	si		DE ROBERTIS Mauro	si	
RAFANELLI Domenico		si	SPADAVECCHIA Vincenzo		si
DE BARI Giuseppe D.co	si		SIRAGUSA Leonardo		si
AMATO Mario	si		CIMILLO Benito		si
SECONDINO Onofrio	si		DE GENNARO Giovannangelo	si	
SCARDIGNO Girolamo A.	si		LA GRASTA Giulio	si	
BRATTOLI Anna Maria	si		DI GIOVANNI Riccardo		si
GIANCOLA Pasquale		si	MINERVINI Corrado		si
DI MOLFETTA Michele	si		FIorentini Nunzio C.		si
DE PALMA Damiano	si		CATALDO Luigi	si	
PAPPAGALLO Cosmo D.	si		ANGIONE Nicola		si
PIERGIOVANNI Nicola		si	BALESTRA Giuseppe	si	

Presenti n . 16 Assenti n. 15

Il Presidente, visto che il numero degli intervenuti é legale per poter validamente deliberare in **seconda** convocazione, dichiara aperta la seduta.

Sono, altresì, presenti in aula l'Assessore all'Urbanistica - Avv. Immah Gagliardi e il Dirigente del Settore Territorio - Ing. G. Parisi.

PRESIDENTE:

Secondo punto all'ordine del giorno: "Rilascio permesso di costruire nelle aree di completamento B/4 del PRGC (su richiesta di n. 8 Consiglieri comunali)"

La parola ad uno dei Consiglieri richiedenti.

CONS. CATALDO:

Grazie Presidente.

Finalmente riusciamo, ed era ora, a discutere questo benedetto ordine del giorno presentato dalla Opposizione che riguarda la richiesta di verifica di legittimità dei permessi a costruire rilasciati nella sottozona B/4 del Piano Regolatore, l'art. 33.4 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nell'illustrare questa richiesta da parte della Opposizione, sottolineo che è una richiesta che risale a parecchio tempo fa, ma molto brevemente delinea in particolare il tipo di procedura che è stata adottata dalla Amministrazione ed in particolare dalle concessioni che sono state rilasciate, che sono ben otto, in questa sottozona B/4.

La problematica riguardava le aree di completamento, queste aree sono aree che sono state sottratte al Piano Regolatore Generale, quindi non sono state espropriate e su queste aree c'erano già dei fabbricati, quindi non rientravano nei conteggi, nei calcoli, nella perimetrazione che è stata fatta nel Piano Regolatore Generale.

Una volta che il Piano Regolatore Generale è partito, si è verificato questo fenomeno e cioè che sono stati rilasciati i permessi a costruire in queste aree, senza adottare dei Piani Particolareggiati.

Questa è la storia che brevemente ho fatto e si è contestato, appunto, in questa aula, attraverso delle interrogazioni e poi si è attivata anche una procedura di contestazione di questo tipo di procedimento presso l'ufficio urbanistico della Regione Puglia, la

quale... (**CAMBIO CASSETTA 2 - LATO A**) una volta che il Piano Regolatore Generale è partito, si è verificato questo fenomeno: che sono stati rilasciati i permessi a costruire in queste aree, senza adottare dei Piani Particolareggiati.

Questa è la storia che brevemente ho fatto, ed appunto si è contestato in passato in quest'aula, attraverso delle interrogazioni, e qui si è attivata anche una procedura di contestazione di questo tipo di procedimento presso l'ufficio urbanistico della Regione Puglia, la quale ha risposto dicendo - molto succintamente - all'Amministrazione di autotutelarsi e di prendere in seria considerazione il calcolo - o i calcoli - che l'ufficio ha fatto in attuazione a questo articolo delle norme tecniche.

In sostanza, il sunto è questo: la Regione dice all'Amministrazione "stai attenta, rifai i calcoli, perché dei calcoli sono stati sbagliati, in particolare per quanto riguarda gli standard urbanistici che dovevano essere rispettati in merito al completamento di queste aree rispetto al Piano Regolatore" ed anzi, la Regione va oltre e dice: "dato che si è proceduto al rilascio di questi permessi a costruire e gli standard non sono stati rispettati, di tenere in seria considerazione il fatto di procedere ad un ricalcolo dei conteggi".

Questo punto all'ordine del giorno si collega anche al successivo che è quello della monetizzazione degli standard. Ovviamente, di questo ordine del giorno ne discuteremo successivamente - parlo del terzo punto - però i due punti - il secondo e il terzo - sono strettamente collegati; anche se la Regione in merito alla monetizzazione non si esprime - e poi vediamo anche il perché - però è chiaro l'invito che rivolge all'Amministrazione di avere una maggiore attenzione nei calcoli e poi nel merito delle risposte e delle controdeduzioni, sono quindi argomenti tecnici nel merito dei quali possiamo entrare, però il significato politico che la Regione ha voluto dare è dire all'Amministrazione di autotutelarsi, rivedere la posizione che è stata presa e di rendere corretto il tipo di procedimento che è stato adottato.

Qui ho l'ultima lettera che la Regione ha mandato al Comune che entra nel merito anche per quanto riguarda i calcoli negli

standard che non sono stati rispettati, ed invita l'Amministrazione a rendere applicabile la normativa in oggetto; in particolare quella che riguarda - perché poi la sostanza è questa! - l'indice che si doveva seguire nella fase di costruzione che passava da uno 0,70 a 5 metro cubo per metro quadro!

Quindi, si evince chiaramente il fatto che il parametro non è stato rispettato.

Il parametro "5" poteva essere adottato solo in presenza di un nuovo Piano Particolareggiato, cosa che non è stata fatta, le concessioni - ben otto! - sono state rilasciate senza aver adottato un Piano Particolareggiato, cioè un nuovo piano, e quindi la verifica di questa legittimità è stata una istanza da parte della Opposizione, richiesta per avere un parere in merito.

Poi, per quanto riguarda la cessione delle aree - e qui si inserisce anche il problema della monetizzazione - la Regione dice che non è stata rispettata la norma che era prevista dalla pianificazione regolamentata dall'articolo 33 punto n.4 delle N.T.A..

Per quanto riguarda poi i parcheggi pubblici - anche questo è un punto rilevante per cui si stimano circa 3.000 posti - anche in questo caso va verificato lo standard oltre agli altri standard per la cessione delle aree.

Quindi, si rimette il tutto, alle valutazioni e alle determinazioni di questa Amministrazione Comunale, in sede cautelativa e di autotutela. Per cui come si evince da questa ultima nota della Regione che manda questo invito, ritengo che l'Amministrazione debba dare una risposta a questo tipo di invito e a questa nostra preoccupazione che abbiamo nel ritenere illegittimi i permessi che sono stati rilasciati senza un Piano Particolareggiato adottato in comune. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Consigliere. Prego Sindaco.

SINDACO:

Grazie Presidente. Intervengo per illustrare al Consiglio che intanto questo è un provvedimento di competenza del dirigente e che comunque alla nota regionale abbiamo già risposto e notificato - così come chiedeva la nota regionale ai sensi della legge 241 -

a tutti i contro-interessati privati - ed ovviamente anche al proponente Consigliere Cataldo - e al dirigente del settore urbanistico Ing. Giordano, al responsabile del procedimento Geom. Moretti, all'Assessore Regionale Barbanente e al Presidente della Regione Puglia. L'abbiamo depositato agli atti e...

(Intervento fuori microfono non udibile)

SINDACO:

E sì, perché questa noi l'abbiamo scritta...

CONS. CATALDO:

Io non ho ricevuto niente!

SINDACO:

Sì, però la cosa non cambia perché ci sono i tempi tecnici. Questa ci è pervenuta il 1° marzo, noi l'abbiamo scritta venerdì, quindi questa mattina i messi hanno cominciato le notifiche. Abbiamo quindi depositato agli atti questa lettera che adesso leggo:

"Vi trasmettiamo in allegato alla presente, in ottemperanza alla disposizione regionale - che è quella che noi condividiamo e relativa ad accendere il procedimento amministrativo in base alla legge n.241, perché è doveroso in quanto si tratta di interessi di privati e della Pubblica Amministrazione - la norma che esige di attivare i procedimenti ex legge n.241". E quindi noi notificiamo alle persone che prima ho citato in indirizzo, a questa come all'altra questione, la nota regionale avente ad oggetto richiesta, verifica, legittimità dei permessi di costruire rilasciati nella sottozona B4 del PRG - articolo 33.4 delle N.T.A. - a mezzo della quale il dirigente del settore urbanistico regionale e dell'Assessorato all'Urbanistica ed assetto del territorio della Regione Puglia, ha fatto richiesta a questa Amministrazione Comunale di acquisizione degli atti tecnico-amministrativi afferenti alle concessioni e permessi a costruire - di cui trattasi - rilasciati nella predetta sottozona B4, sollevando dubbi di legittimità in ordine al rilascio dei permessi a costruire ivi rilasciati ai soggetti in indirizzo.

Occorre precisare che il Comune ha già ampiamente controdedotto alle contestazioni regionali con nota n.59364 del 24/11/2005 ed annessa relazione del Capo Settore Territorio del Comune protocollo n.59421 di pari data. Ad ogni modo pare opportuno

aggiungere che la legittimità del proprio operato è altresì confermata dalla corretta interpretazione dell'articolo 33.4 delle N.T.A., alla luce della univoca giurisprudenza del Consiglio di Stato - ed ovviamente è citata la sentenza - che afferma la non necessità della approvazione del nuovo piano attuativo nel caso di zone completamente urbanizzate nelle quali gli strumenti urbanistici in vigore, e la situazione di fatto, consentono di prescindere - e la sentenza così recita - dalla adeguata dotazione di infrastrutture primarie e secondarie previste dal Piano Regolatore, in quanto risultano oggettivamente non più necessarie. Per di più, sul punto, l'articolo 3 della legge regionale 8 marzo 1985 n.6, precisa che si intendono tessuti edificati le maglie dello strumento urbanistico generale nelle quali la superficie delle zone edificate non sia inferiore a due terzi di quelle dei suoli edificabili, sicché il Consiglio di Stato con sentenza 22/04/1992 n.351 ha ritenuto che nella Regione Puglia deve ritenersi legittima la concessione edilizia assentita, in difetto di Piano Particolareggiato e di piano di lottizzazione della zona, ove la percentuale di edificazione sia superiore ai due terzi prescritti da detto articolo 3 della legge regionale n.6/85. La zona in questione era completamente urbanizzata e dotata di infrastrutture primarie e secondarie, per giunta eccedenti l'attuale fabbisogno, ed era edificata per una percentuale assai più elevata ai prescritti due/terzi.

Non fondata, altresì, la questione degli standard; infatti, come ampiamente dimostrato, la zona è dotata di tutti gli standard e in quantità, per giunta, maggiori rispetto al dovuto. Ovviamente qui si è sintetici perché si fa riferimento alla relazione precedente ossia quella citata del 24 novembre.

Ad ogni modo, stante la indubbia rilevanza per i soggetti in indirizzo, della allegata nota regionale che qui si notifica, e le conseguenti determinazioni regionali che potrebbero scaturire, vorrete - e questo era l'atto doveroso, con questa notifica - ai sensi e per gli effetti della legge n.241/90 valutare l'opportunità di intervenire nel procedimento e, nella evenienza, far pervenire a questo Comune e alla Regione Puglia, nel termine di giorni 30 dalla ricezione della presente, le vostre contro-

deduzioni ed osservazioni in merito, precisando che ogni atto esistente ed a farsi nei procedimenti relativi a tutte le zone B4, sarà inviato all'assessorato regionale alla urbanistica. Il Comune si riserva ogni determinazione allo scadere del termine dei trenta giorni che ovviamente la legge esige per far intervenire i privati. Questo è l'atto formale che è stato fatto all'indomani della nota regionale letta dal Consigliere Cataldo.

(Entrano i Cons.ri Angione, Lucanie, Sallustio, Centrone e Minervini C. ed escono i Cons.ri Scardino, Secondino, e La Grasta. Cons.ri presenti n. 18)

PRESIDENTE:

Grazie Sindaco. Consigliere Cataldo, possiamo andare avanti con l'altro punto?

CONS. SALLUSTIO:

Presidente, Sindaco, io direi di provare ad approvare questa delibera stralciando il punto n.4, perché il procedimento attivato questa mattina con la lettera inviata dal Sindaco alla Regione credo che renda inutile l'approvazione del punto n.4 della delibera.

Per cui se è possibile, votiamo - Presidente - la delibera con i punti n.1, n.2 e n.3.

Cioè, riassumo:

- 1) procedere alla applicazione dell'articolo 5 delle N.T.A. adottando il Piano Particolareggiato dei servizi previsto;
- 2) adottare, successivamente al Piano Particolareggiato dei servizi, a norma dell'articolo 33.4 delle N.T.A., il Piano Particolareggiato delle aree appartenenti alla sottozona B4 che sono state escluse dai Piano Particolareggiato preesistenti;
- 3) sospendere immediatamente il rilascio dei permessi di costruzione nella sottozona B4, in attesa dell'adozione dei due strumenti urbanistici indicati nei punti n.1 e n.2.

SINDACO:

Presidente, se posso permettermi, io suggerisco una cosa che è di equilibrio e serietà nell'affrontare la questione e che nessuno nega. Ma credo che dobbiamo ragionarci sopra, perché stiamo avendo a che fare con questioni molto complesse e delicate.

L'ufficio ribadisce la fondatezza della sua linea di azione, noi abbiamo attivato una procedura, per cui io credo che la cosa più saggia - e del resto, nella lettera è scritto che tutto ciò che è esistente ed è a farsi, va alla Regione - attendere lo spirare dei termini di legge, quindi dei 30 giorni, per ridiscutere la questione.

CONS. SALLUSTIO:

Presidente, credo che allora si possa accedere a questa proposta del Sindaco a patto però che il Sindaco stesso faccia una dichiarazione che anche l'ufficio deve fare propria, e cioè che nel frattempo, mentre il procedimento si esplica al suo compimento, il Comune non rilascia altre nuove autorizzazioni nella zona B4.

SINDACO:

La proposta è accolta.

PRESIDENTE:

E quindi il punto n.2 si rimanda all'esito del procedimento dopo i 30 giorni.

Ciò stante, si da atto che

IL CONSIGLIO COMUNALE

All'unanimità

Ha accolto la proposta di rinvio dell'argomento in oggetto, per le motivazioni innanzi esposte che qui si intendono integralmente riportate.

IN PUBBLICAZIONE DAL 21.03. AL 5.04.2006