

COMUNE DI GALATINA  
PROVINCIA DI LECCE

PROGETTO:

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO  
LOCALITA' "GUIDANO"

COMMITTENTE:

Ground Zero s.r.l.

UBICAZIONE:

Località "Guidano" - Galatina (LE)

TAVOLA

Relazione Tecnica di VARIANTE

SCALA

DATA

Settembre 2018

I TECNICI

ING. FRANCESCO CARROZZINI

ING. PIERPAOLO CONGEDO



**Comparto Guidano. Variante al Piano Particolareggiato approvato con deliberazione C.C. n. 14 del 23/04/1981.**

**Premessa**

La presente relazione illustra gli interventi che la Società GROUND ZERO s.r.l. intende proporre all'Amministrazione Comunale di Galatina in relazione al Piano Particolareggiato in oggetto, in esito alle intese intercorse tra le parti nel contenzioso in atti ed alle determinazioni assunte dalla stessa A.C. con la deliberazione del C.S. n. 218 del 22/06/2017.

Il contenzioso promosso dalla scrivente nei confronti del Comune di Galatina ha rilevato le inadempienze di quest'ultimo rispetto agli impegni assunti per la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione primaria all'interno delle aree di Piano.

In particolare, con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 09/05/2009 fu approvato uno schema di convenzione, su richiesta della curatela fallimentare dell'Istituto Finanziario Meridionale Greco S.p.a., dott. Massimo Bellantone, per il trasferimento di alcuni beni al Comune di Galatina e per la utilizzazione ai fini edificatori di n. 20 lotti di terreno siti all'interno del Comprensorio denominato "Frantoio Vidano", in Zona C3 del PUG vigente, oggetto di Piano Particolareggiato approvato con la citata deliberazione C.C. n. 14/1981.

Nella suddetta convenzione il Comune di Galatina si impegnava a realizzare, a totale sua cura e spese ed entro 30 (trenta) mesi dalla stipula della stessa in forma di atto pubblico, parte delle opere di urbanizzazione primaria previste nella zona in oggetto, e precisamente la strada di collegamento tra viale degli Eucalipti e la Strada Provinciale n. 329, completa di rete idrica-fognante, gas metano ed illuminazione pubblica.

Detta convenzione fu stipulata in data 10/03/2010, a mezzo di atto notarile per notaio Cascione in Casarano n. 178117 di Repertorio, n. 36934 di Raccolta, registrato a Casarano il 19/03/2010 al n. 2271 Serie 1T e trascritto a Lecce il 22/03/2010 al n. 10501 R.G., n. 7049 R.P.

Con decreto di trasferimento del Giudice Delegato dott. Alessandro Silvestrini in data 11/02/2014, la GROUND ZERO s.r.l. ha acquisito la proprietà di n. 19 dei n. 20 lotti di suolo edificatorio sopra indicati.

Il termine previsto nella citata convenzione, pari a 30 (trenta) mesi decorrenti dal marzo 2010, è trascorso senza che il Comune abbia provveduto alla realizzazione delle opere previste, per cui, in esito al silenzio serbato dal Comune su una serie di istanze della scrivente società, che proponeva di farsi carico della realizzazione di parte delle opere poste in capo al Comune, a scomputo degli oneri di urbanizzazione da versare per la realizzazione dei manufatti edilizi sui lotti edificabili, la scrivente società ha citato in giudizio il Comune che, recentemente, si è attivato per comporre bonariamente la controversia.

Infatti, in esito agli incontri avutisi tra le parti nel mese di maggio 2017, presso la sede municipale, alla presenza dei legali rappresentanti della Società e del Comune, le parti si sono determinate nel senso di addivenire ad una soluzione bonaria della vicenda, considerando, da un lato, la situazione economica del Comune, che ha comportato la necessità di approvazione di un piano di riequilibrio finanziario, dall'altro la necessità della Società di rivedere riconosciuti i propri diritti rivenienti dagli impegni assunti al Comune con la sottoscrizione della convenzione del 10/03/2010 e, quindi, verificando ipotesi e soluzioni condivise che contemplassero la possibilità, per il Comune, di non intervenire, almeno nell'immediato, con finanziamento di somme di bilancio per garantire l'ottemperanza agli impegni assunti.

Conseguentemente, sono state valutate le seguenti ipotesi di soluzione del contenzioso, con riferimento ai punti sotto indicati:

- una diversa localizzazione di alcuni lotti edificatori (a parità di superficie ed indici) al fine di ridurre le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli attuali lotti, quindi con nuova localizzazione degli stessi su strade già esistenti e dotate di tali servizi, così riducendo le opere di urbanizzazione primaria, la cui realizzazione è posta a carico del Comune;
- impegno della Società a realizzare parte delle opere di urbanizzazione primaria, previste a carico del Comune e sopra descritte, fino alla concorrenza delle somme che la Società dovrà versare per quota parte del contributo di costruzione ex art. 16 DPR 380/2001 commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, oltre alle somme per la monetizzazione delle aree che, eventualmente, il Comune ricederà alla Società come indicato al successivo punto;

- impegno delle parti a verificare la possibilità di retrocessione di parte delle aree, già cedute al Comune dall'Istituto Finanziario Meridionale Greco S.p.a., per aree a standard, con garanzia di reperimento di corrispondente superficie nelle aree oggi destinate a lotti edificatori nel Piano approvato, che resteranno di proprietà privata e saranno destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, come previsto dalle N.T.A. del P.U.G.;
- impegno del Comune a verificare la possibilità di cessione onerosa di una modesta porzione (circa 577 mq.) di aree di proprietà, per anettere le stesse ai lotti edificatori insistenti lungo il Viale degli Eucalipti, al fine di consentire la realizzazione, su tali aree, di opere di urbanizzazione da parte della Società (fognatura nera), non realizzabili sul Viale degli Eucalipti per problemi tecnici relativi alle quote stradali e di scorrimento delle canalizzazioni;
- impegno del Comune, al fine di ridurre al minimo possibile i successivi impegni finanziari per la realizzazione delle opere già previste nella convenzione del 10/03/2010, a cedere onerosamente l'area (mq. 683 circa) già destinata a strada dal Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 23/04/1981, collegante la strada interna di piano con la S.P. 18 Galatina-Copertino, anche al fine di evitare la creazione di un ulteriore incrocio stradale sulla stessa arteria;
- impegno delle parti, per quanto di rispettiva competenza, ad attivare le conseguenti procedure ed attività per la variazione delle previsioni del Piano Particolareggiato approvato, garantendo la permanenza delle attuali quantificazioni di aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, quindi senza modifica alcuna degli standards di P.U.G.; la nuova localizzazione dei lotti fondiari dovrà risultare da nuovi elaborati da disporsi a cura e spese della Società e da approvarsi dal Comune.

Con nota acquisita al protocollo del Comune n. 16552 del 02/05/2017, la Società ha trasmesso una articolata proposta, riferita alle ipotesi di soluzione del contenzioso come sopra riportate, così sintetizzabile:

- a) Richiesta di realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria: sedi stradali (solo rilevato della strada interna di piano e dell'area a parcheggio adiacente la S.P. 329), rete fognante nera e rete idrica.

- b) Compensazione parziale dei costi sostenuti dalla Società con scomputo sulla quota parte del contributo di costruzione, relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, per i Permessi di Costruire ancora da rilasciare sull'area di piano.
- c) Richiesta di acquisizione (per retrocessione) di alcune aree attualmente di proprietà del Comune, già cedute allo stesso dall'Istituto Finanziario Meridionale Greco S.p.a., per aree a standard, per complessivi mq. 5.640,00.
- d) Impegno a corrispondere al Comune eventuali maggiori somme determinate dallo stesso, in sede di rilascio dei relativi permessi di costruire, per quota parte del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, rispetto a quelle, allo stato, previste a scomputo.

La proposta formulata dalla Società Ground Zero S.r.l. è stata istruita dai competenti uffici comunali, al fine di valutarne sia la fattibilità dal punto di vista della compatibilità urbanistica, sia la corretta quantificazione e qualificazione delle opere di urbanizzazione che la Società propone di realizzare a scomputo.

La Direzione Lavori Pubblici, in data 21/06/2017, ha completato l'istruttoria sul progetto di fattibilità e i computi delle opere di urbanizzazione, quantificando complessivamente gli interventi che realizzerà la Società in € 146.000,00.

Con la citata deliberazione C.S. n. 218/2017, il Comune ha stabilito:

- Di prendere atto del progetto di fattibilità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parte delle reti stradali, fognatura nera e rete idrica), a firma dell'Ing. Francesco Carrozzini, dando atto che l'opera risulta conforme alle previsioni del Piano Particolareggiato del Comparto Guidano, approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 23/04/1981;
- Di dare atto che il Comune provvederà alla formale approvazione dell'intervento, relativo alle opere sopra indicate, in esito all'istruttoria del progetto esecutivo che la Società provvederà a depositare, in coerenza con quanto quantificato e precisato nel parere della Direzione LL.PP. sopra indicato, oltre che nel rispetto di quanto indicato all'art. 20 e 23, commi 1 e 5, del D. Lgs. 50/2016;
- Di dare atto che, in esito all'approvazione del progetto, si dovrà procedere ad una modifica del vigente Programma Triennale delle OO.PP. e degli impegni già assunti dalle parti con la sottoscrizione della Convenzione del 10/03/2010, secondo

schema da approvarsi con apposito atto e che tale convenzione dovrà recepire tutti i nuovi eventuali impegni delle parti, ivi compresi i termini e garanzie per la realizzazione delle opere, secondo le vigenti disposizioni normative;

- che il Servizio Urbanistica della Direzione Territorio e Ambiente, previa presentazione di idonea e conforme istanza della Società, avvii il procedimento di istruttoria della variante alle attuali previsioni del Piano Particolareggiato approvato con deliberazione C.C. n. 14 del 23/04/1981, verificandone la rispondenza alle previsioni di piano e di legge, e al fine di garantire al Comune una notevole riduzione dei costi già assunti a suo carico con la sottoscrizione della Convenzione in data 10/03/2010, pari a € 230.0000, atteso che tale impegno finanziario risulta oggi non sostenibile dall'Amministrazione, per quanto in premessa rappresentato.

Con la richiamata nota, acquisita al protocollo del Comune n. 16552 del 02/05/2017, la società Ground Zero s.r.l., in linea con quanto stabilito tra le parti e disposto dal Comune con la citata deliberazione C.S. n. 218 del 22/06/2017, ha proposto quanto segue, con riferimento agli aspetti aventi rilievo dal punto di vista urbanistico:

- Richiesta di acquisizione (per retrocessione) di alcune aree attualmente di proprietà del Comune, già cedute allo stesso dall'Istituto Finanziario Meridionale Greco S.p.a., per aree a standard, per complessivi **mq. 5.640,00**, come evidenziate nell'elaborato planimetrico allegato all'istanza. La Società propone di utilizzare parte di tale superficie, precisamente mq. 4.381, per diversa localizzazione di alcuni lotti edificatori (attualmente posti in adiacenza alla strada interna di piano, la cui mancata realizzazione ha generato il citato contenzioso), precisamente i lotti individuati con i numeri 9, 10, 11 e 12 nella planimetria allegata all'istanza, della superficie complessiva di mq. 4.362.
- La differenza tra la superficie complessiva dei nuovi lotti edificatori e quella complessiva dei lotti edificatori originari, pari a circa mq. 19, sarà oggetto di monetizzazione, come da quantificazione che sarà effettuata dai competenti uffici comunali.
- I nuovi lotti edificatori, individuati nella citata planimetria con i numeri 20, 21, 22, 23 e 24, della superficie complessiva di mq. 4.381, sono localizzati lungo il Viale dei

Pini e la Via degli Eucalipti (strade già esistenti e dotate di tali servizi), anche al fine di ridurre le opere di urbanizzazione primaria a carico del Comune.

- La volumetria insediabile su tali nuovi lotti sarà pari a quella dei lotti 9,10,11 e 12, senza alcun aumento, e questi ultimi perderanno, di conseguenza, le caratteristiche di aree edificabili. Per la restante parte della superficie richiesta in cessione, mq. 1.260, è prevista la destinazione a verde privato, senza possibilità edificatoria, annesso alle adiacenti proprietà. Il tutto come evidenziato negli elaborati planimetrici allegati all'istanza.
- Il corrispettivo che la Società verserà al Comune, per effetto di tale retrocessione di aree, sarà determinato dai competenti uffici comunali, con riferimento a quanto fissato con la deliberazione della G.C. n. 491 del 22/11/2007.
- Tutte le nuove aree, di cui si propone il mutamento di destinazione d'uso, non sono interessate da presenza di vincoli di P.U.G. o di altri strumenti sovraordinati (PTCP, PPTR, PAI, ecc.), come si evince dagli elaborati grafici allegati all'istanza cui si riferisce la presente relazione.

In data 29/08/2017, per atto del Notaio Antonio Novelli in Gallipoli, è stata stipulata la nuova convenzione tra la Ground Zero s.r.l. ed il Comune di Galatina, in ottemperanza a quanto disposto con la citata deliberazione C.S. n. 218/2017. Detta convenzione sanciva i rapporti tra le parti in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione poste a carico del Comune rimandando di fatto le decisioni in merito agli aspetti urbanistici della proposta ad un momento successivo.

Nel corso degli ultimi mesi sono intercorsi tra le parti numerosi incontri e colloqui al fine di definire precisamente l'iter procedurale della proposta di variante al P.P. approvato.

In data 06/08/2018 con delibera n. 228/2018 la G.C. faceva proprie le considerazioni, di cui si dirà nel seguito, espresse nella nota redatta dal Dirigente della Direzione Territorio e Qualità Urbana, Arch. Nicola Miglietta, prot. n. 30363 del 05/08/2018, ed in particolare impartiva specifico indirizzo alla Direzione Territorio e Qualità Urbana affinché provvedesse ai successivi adempimenti utili all'attuazione di quanto disposto.

Precisamente nella suddetta nota, in relazione all'ipotesi di diversa localizzazione di alcuni lotti edificatori (a parità di superficie ed indici), concordata con l'obiettivo di ridurre le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli attuali lotti con nuova localizzazione degli

stessi su Viale dei Pini il Dirigente esprimeva parere favorevole, come detto al punto 1. delle valutazioni.

Lo stesso Dirigente, al punto 2., in merito alla possibilità di retrocessione di parte delle aree, già cedute al Comune dall'Istituto Finanziario Meridionale Greco S.p.a., esprimeva parere sfavorevole nell'ipotesi che le aree a standard da reperire tra quelle oggi destinate a lotti edificatori resterebbero di proprietà privata, come comunque previsto e consentito dalle N.T.A. del P.U.G.

Diversamente considererebbe più opportuno valutare l'ipotesi di un semplice scambio di aree, a parità di superficie, restando quindi di proprietà pubblica le aree da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria.

### **Interventi previsti aventi rilievo urbanistico**

Per quanto sopra detto si propone:

- La Ground Zero s.r.l. cede al Comune di Galatina la superficie di mq 4362 di terreni oggi edificabili ed occupata dai Lotti n. 9, 10, 11 e 12;
- Il Comune di Galatina cede alla Ground zero s.r.l. una porzione di terreno di mq 4380 posta nell'angolo tra Viale dei Pini e Viale degli eucalipti oggi destinata a "verde per attrezzature".
- La volumetria insediabile su tali nuovi lotti sarà pari a quella dei Lotti n. 9, 10, 11 e 12, senza alcun aumento, e questi ultimi perderanno, di conseguenza, le caratteristiche di aree edificabili. Il tutto come evidenziato negli elaborati planimetrici allegati all'istanza.
- La differenza tra la superficie complessiva dei nuovi lotti edificatori e quella complessiva dei lotti edificatori originari, pari a circa mq. 18, sarà oggetto di monetizzazione, come da quantificazione che sarà effettuata dai competenti uffici comunali.
- Tutte le nuove aree, di cui si propone il mutamento di destinazione d'uso, non sono interessate da presenza di vincoli di P.U.G. o di altri strumenti sovraordinati (PTCP, PPTR, PAI, ecc.), come si evince dagli elaborati grafici allegati all'istanza cui si riferisce la presente relazione.

La suddetta proposta comporta una riduzione delle spese poste a carico del Comune per le opere di urbanizzazione da realizzarsi tra Viale degli Eucalipti e la S.P. 329. Infatti, tale variazione di ubicazione dei lotti, comporta una notevole riduzione della lunghezza del tratto di fognatura nera a servizio dei lotti prospicienti la strada di piano.

Alla luce di quanto sopra esposto, tra l'altro, il vantaggio economico in termini di minori costi da sostenere dalla parte pubblica è ottenibile senza nulla variare nelle previsioni di piano in termini di standards e di superfici a disposizione della collettività.