

Bisceglie, 3 giugno 2021

Ill.mo Signor Sindaco
del Comune di Bisceglie
protocollogenerale@cert.comune.bisceglie.bt.it

Ill.mo Signor Dirigente
della Ripartizione Tecnica
del Comune di Bisceglie
protocollogenerale@cert.comune.bisceglie.bt.it

Oggetto: proposta di conferma delle previsioni urbanistiche del **P.I.R.P. –
Zona Sud.**

La scrivente Società – a seguito di rituale selezione – con delibera di Giunta Municipale n. 140 dell'8.5.2007 venne individuata tra i partners privati per la realizzazione degli interventi previsti dal P.I.R.P. di cui all'oggetto; con la stessa delibera venne altresì approvato lo schema di protocollo d'intesa tra il Comune e i soggetti privati attuatori del predetto P.I.R.P..

In data 10.5.2007 venne sottoscritto il suindicato Protocollo d'intesa.

Successivamente, con delibera n. 641 del 23.4.2009 la Giunta regionale ritenne ammissibile il programma P.I.R.P. presentato dal Comune di Bisceglie, e in data 29.1.2010 venne sottoscritto il relativo Accordo di Programma tra il Presidente della Giunta regionale ed il Sindaco del Comune di Bisceglie; accordo ratificato con delibera di Consiglio comunale n. 3 del 12.2.2010 – ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 – e definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale n. 557 del 17.5.2010.

Infine, in data 10.8.2010 si pervenne alla sottoscrizione della Convenzione tra il Comune di Bisceglie e i Soggetti attuatori del P.I.R.P., con atto per Notar Francesca Lorusso di Bisceglie rep. n. 73454.

La Società scrivente, su richiesta di codesto Comune di cui alla nota n. 40562 del 27.10.2011 – **ha provveduto da lungo tempo al versamento dell'importo di € 874.240,63 per l'acquisizione dei suoli destinati ai servizi pubblici previsti dal P.I.R.P..**

Per converso, tuttavia, la Società stessa, pur fortemente interessata e determinata a dare attuazione al predetto P.I.R.P. – per quanto di propria competenza – ha incontrato in questo varie difficoltà. In disparte altre problematiche, **mette conto in particolare evidenziare la necessità di armonizzare le previsioni del P.I.R.P. con le variazioni introdotte nella pianificazione urbanistica generale in seguito all'adeguamento del P.R.G. al P.U.T.T./P.**; adeguamento disposto con delibera consiliare di adozione n. 17 del 4.4.2014 (e successiva n. 21 dell'11.4.2016 di accoglimento osservazioni interessanti immobili ricompresi nel P.I.R.P. – Zona Sud) e delibera di Giunta regionale n. 1072 del 19.6.2018 di approvazione definitiva.

Pertanto la Società medesima – con nota in data 30.3.2020 inviata a mezzo pec alle SS.LL. Ill.me – **formulò la proposta** di “*confermare le previsioni urbanistiche del P.I.R.P. – Zona Sud*”, in quanto **la società “Costruzioni S. Francesco Srl” intende portare a termine il programma di intervento e riqualificazione dell'intera area, alla luce degli investimenti già sostenuti.**

All'uopo allega alla presente, una “proposta” urbanistica redatta, in nome e per conto della scrivente, dalla società di professionisti “Studio Opus” con sede in Bisceglie alla via Fragata, 219.

*La suddetta proposta è finalizzata alla costituzione di uno strumento urbanistico confermativo delle previsioni già messe in atto dal P.I.R.P. – Zona Sud del Comune di Bisceglie, quale **programma di pubblica utilità** alla riqualificazione delle aree periferiche della città, che assuma come obiettivo il perseguimento delle seguenti finalità:*

- mantenere le previsioni urbanistiche proposte dal P.I.R.P. – Zona Sud;*
- allineare lo strumento urbanistico alla Variante del P.R.G. per l'adeguamento al P.U.T.T./P.;*
- perequare gli utili e gli oneri per l'attuazione del programma urbanistico con tutti gli immobili coinvolti nell'area oggetto di riqualificazione;*
- confermare la pubblica utilità del programma di riqualificazione dell'area;*
- consentire l'intervento anche in forma parzializzata, fermo mantenimento delle tipologie edilizie consentite e loro consistenza volumetrica;*
- rideterminare il contributo aggiuntivo, giusti parametri previsti con “L.R. n. 18/2019”.*

A seguito di nota formulata in data 22 luglio 2020 dalla scrivente Società – a mezzo del proprio legale avv. Maurizio Di Cagno del Foro di Bari – con cui si sollecitava codesta Amministrazione in merito all'adozione delle formali determinazioni relative all'anzidetta proposta, l'Ill.mo Signor Dirigente in indirizzo richiese parere alla Regione Puglia–Sezione Urbanistica – con nota prot. n. 49777 del 15.12.2020 -; più precisamente richiese “**se la variante urbanistica subentrata con l'accordo di programma possa ritenersi confermata alla luce delle precedenti considerazioni o se invece siano ripristinate, comunque, le destinazioni fissate dal PRG**”.

Il predetto Ufficio regionale si è espresso al riguardo, e con nota dirigenziale prot. n. 15328 in data 29.4.2021 codesta Amministrazione comunale ha comunicato al

legale della scrivente Società quanto segue: *“Con riferimento all’oggetto, facendo seguito alla ns. precedente nota prot. 49777 del 16/12/2020, si comunica che la Regione Puglia Sezione Urbanistica, con l’allegato parere reso in data 12/02/2021, ha comunicato che le previsioni urbanistiche del PIRP derivanti dall’approvazione della variante al PRG devono intendersi caducate di diritto con contestuale ripristino delle originarie previsioni urbanistiche fissate dal PRG.*

Per poter attuare quanto richiesto dalla società Costruzioni San Francesco srl è necessario, qualora ne ricorrano i presupposti di legge, approvare una nuova variante allo strumento urbanistico generale comunale nei modi e nei termini previsti dal vigente quadro normativo nazionale e regionale in materia”.

La scrivente Società

ha chiaro interesse

a che si pervenga all’approvazione della predetta variante al vigente strumento urbanistico generale, al fine di realizzare gli interventi di cui innanzi; all’uopo la stessa intende presentare una proposta di ritipizzazione ad iniziativa privata, anche in Consorzio tra i proprietari, ai sensi e per gli effetti della L.R. 18/2019.

In proposito mette conto soffermarsi sulle disposizioni contenute nella predetta legge regionale recante ***“Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni diverse”***. In particolare, l’art. 9 disciplina il ***“Contributo straordinario di urbanizzazione per interventi in variante urbanistica, in deroga o con cambi di destinazione d’uso”***; esso prevede che:

“1. In attuazione dell’articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), nel caso di interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l’approvazione di varianti urbanistiche o il rilascio di deroghe o che prevedano un cambio di destinazione d’uso, è dovuto al comune, da parte del soggetto attuatore, un Contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) in misura non inferiore al 50 per cento del maggior valore generato dai suddetti interventi. Tale contributo è definito sulla base dei criteri di cui al presente articolo ed è aggiuntivo rispetto al contributo per il rilascio del permesso di costruire.

2. Il contributo straordinario di cui al comma 1 è determinato dai comuni tenendo conto del valore di trasformazione dell’immobile, dei suoi costi e della tipologia di intervento a seconda che:

a) preveda variante urbanistica con incremento di volumetria/superficie o con una diversa destinazione dell’area;

b) preveda variante urbanistica con una diversa destinazione di aree destinate a servizi;

c) preveda una diversa destinazione urbanistica dell’area senza edificazione;

d) modifichi esclusivamente parametri edilizi senza incremento di volumetria/superficie o cambi di destinazione;

e) preveda un mero cambio di destinazione d’uso di fabbricati esistenti senza incremento di volumetria/superficie”.

Nella presente fattispecie il predetto contributo – determinato alla stregua delle specificazioni che saranno contenute negli elaborati che la Società si riserva di

presentare all'esito del riscontro di codesta Amministrazione - dovrà formare **oggetto di compensazione, stante l'identità di ratio, con l'importo** versato a suo tempo dalla Società stessa a codesto Comune per l'acquisizione dei suoli destinati ai servizi pubblici previsti dal P.I.R.P.; importo pari a **€ 874.240,63, versato a seguito di nota dirigenziale prot. n. 40562 del 27.10.2011**, come innanzi si è evidenziato.

Si resta in attesa di cortese, sollecito riscontro e si inviano distinti saluti.
