



# CITTA' DI BARI

## MUNICIPIO II

SESSIONE ORDINARIA

SEDUTA DI I^ CONVOCAZIONE

DELIBERAZIONE N. 2019/00051 DEL 20/11/2019

**OGGETTO : PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI C.C. EX ART. 6, CO. 2, LETT. A) DELLA L.R. N. 14 DEL 30.7.2009 E SS.MM.II. (C.D. "PIANO CASA"), INERENTE LE AREE PER SERVIZI ALLA RESIDENZA E VERDE DI QUARTIERE, GLI EDIFICI ANTE 1954 E I TERRITORI COSTIERI. – ESPRESSIONE PARERE EX ART. 55 REGOLAMENTO SUL DECENTRAMENTO AMMINISTRATIVO.**

L'anno duemiladiciannove il giorno 20 del mese di novembre, alle ore 08:30 ,con continuazione nei locali del Municipio, regolarmente convocato, si è riunito in seduta pubblica

IL CONSIGLIO DEL MUNICIPIO

All'inizio della trattazione dell'argomento specificato in oggetto, sono presenti:

IL PRESIDENTE

SMALDONE AVV. GIOVANNI LUCIO

I CONSIGLIERI

N	COGNOME E NOME	Pres
1	ABBATESCIANNI Alessandra	SI
2	AMBRUOSI Virginia	SI
3	BONDANESE Giuseppe	SI
4	COLAPIETRO Sig. Matteo	NO
5	COLELLA Claudia	SI
6	DAMIANI Sig. Nicola	SI
7	DI PANTALEO Sig. Davide	NO
8	FIORENTINI Emanuela	SI
9	LISCO Sig. Giacinto	SI
10	LOSITO Sig. Riccardo	SI
11	MONCADA Vincenzo	SI

N	COGNOME E NOME	Pres
12	PATRUNO Sig. Carlo	SI
13	PUTIGNANO Sig. Giovanni	SI
14	RELLA Sig. Giuseppe	SI
15	RUGGIERO Sig. Pierpaolo	SI
16	SALEMMI Sig.ra Giovanna	SI
17	SANTERAMO Vito	SI
18	SCANNICCHIO Saverio	SI
19	SCHIRONE Sig. Luigi	SI
20	TRAVERSA Sig. Giuseppe	SI

Assiste alla seduta, con funzioni di Segretario, il Dirigente Umberto Ravallese .

Totale presenti: n. 18 su n. 20 consiglieri assegnati

Assenti : Matteo Colapietro Davide Di Pantaleo



Proposta di deliberazione di C.C. ex art. 6, co. 2, lett. a) della L.R. n. 14 del 30.7.2009 e ss.mm.ii. (c.d. "Piano Casa"), inerente le aree per servizi alla residenza e verde di quartiere, gli edifici ante 1954 e i territori costieri. – Espressione parere ex art. 55 Regolamento sul Decentramento Amministrativo.

### **Il Presidente Giovanni Lucio Smaldone, riferisce:**

Con nota prot. n. 308884 dell'11.11.2019 la Ripartizione Urbanistica ha trasmesso la proposta di deliberazione di C.C. ex art. 6, co. 2, lett. a) della L.R. n. 14 del 30.7.2009 e ss.mm.ii. (c.d. "Piano Casa"), inerente le aree per servizi alla residenza e verde di quartiere, gli edifici ante 1954 e i territori costieri, agli atti dell'Ufficio, corredata dagli elaborati grafici, per l'acquisizione del parere ex art. 55 di vigente Regolamento sul Decentramento Amministrativo;

la Commissione Consiliare competente ha esaminato la suddetta proposta in data 12 novembre 2019 esprimendo parere favorevole con le prescrizioni di cui alla nota del Presidente n. 299861 del 31.10.2019, come da verbale agli atti d'ufficio.

Con nota n. 299861 del 31.10.2019 il Presidente del Municipio sollevava talune osservazioni in ordine alla proposta di deliberazione in oggetto;

in data 31.10.2019 il Direttore della Rip. Urbanistica, Ing. Colacicco, si impegnava a riscontrare le suindicate osservazioni anche richiedendo un parere tecnico-giuridico all'Avvocatura Comunale;

in data 5.11.2019, pertanto, in attesa di tali chiarimenti il Consiglio del Municipio deliberava di sospendere il decorso dei termini ex art.55 Regolamento sul Decentramento amministrativo;

con nota n. 308884 dell'11.11.2019 l'Ing. Colacicco trasmetteva la propria nota di riscontro, n. 301966 del 4.11.2019, unitamente al parere tecnico-giuridico dell'Avvocatura con nota n. 304719 del 6.11.2019;

Tanto si rimette al Consiglio per le definitive determinazioni

Aperta la discussione, come da resocontazione registrata a parte, interviene il Cons Losito.

Chiusa la discussione il Presidente pone in votazione la proposta

### **IL CONSIGLIO MUNICIPALE**

UDITA e fatta propria la relazione del Presidente;  
VISTA la nota del Presidente n 299861 del 31.10.2019;  
VISTE la nota prot. n. 308884 dell'11.11.2019 trasmessa dalla Rip. Urbanistica ed Edilizia Privata, la nota n 301966 del 4.11.2019, la nota della Rip. Avvocatura n 304719 del 6.11.2019 allegate;  
VISTI il verbale della competente Commissione Consiliare Municipale, agli atti;

VISTO il vigente Regolamento sul Decentramento Amministrativo istitutivo dei Municipi;  
VISTO il D.Lgs. 267/2000;

RICHIAMATA la nota del presidente n 299861 del 31.10.2019, parte integrante del presente atto

**DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/00 sulla proposta di deliberazione di che trattasi è stato omesso il parere di regolarità tecnica, espresso dal Direttore del Municipio, trattandosi di atti istruttori non provvedimentali;**

DATO ATTO che il presente provvedimento non prevede l'apposizione del visto di regolarità contabile non comportando, allo stato, impegno di spesa o accertamento d'entrata;

**con n. 17 Voti Favorevoli  
e n. 2 Astenuti (Bondanese e Moncada)  
espressi per alzata di mano e proclamati dal Presidente**

## **D E L I B E R A**

**1) ESPRIMERE PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI** ai sensi dell'art. 55 del Regolamento sul Decentramento Amministrativo alla proposta di deliberazione di C.C. ex art. 6, co. 2, lett. a) della L.R. n. 14 del 30.7.2009 e ss.mm.ii. (c.d. "Piano Casa"), inerente le aree per servizi alla residenza e verde di quartiere, gli edifici ante 1954 e i territori costieri, come da nota del Presidente n 299861 del 31.10.2019 allegata quale parte integrante.

**2) TRASMETTERE** il presente atto Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, al Presidente del Consiglio Comunale e al Segretario Generale.

OGGETTO: "Proposta di deliberazione di C.C. ex art. 6, co. 2, lett. a) della L.R. n. 14 del 30.7.2009 e ss.mm.ii. (c.d. "Piano Casa"), inerente le aree per servizi alla residenza e verde di quartiere, gli edifici ante 1954 e i territori costieri. – Espressione parere ex art. 55 Regolamento sul Decentramento Amministrativo.

## SCHEDA VOTANTI

### DELIBERAZIONE

SMALDONE	X
ABBATESCIANNI	X
AMBRUOSI	X
BONDANESE	X
<b>COLAPIETRO</b>	=
COLELLA	X
DAMIANI	X
<b>DI PANTALEO</b>	=
FIorentINI	X
LISCO	X
LOSITO	X
MONCADA	X
PATRUNO	X
PUTIGNANO	X
RELLA	X
RUGGIERO	X
SALEMMI	X
SANTERAMO	X
SCANNICCHIO	X
SCHIRONE	X
TRAVERSA	X

AL MOMENTO DELLA VOTAZIONE SONO PRESENTI IL PRESIDENTE E N. 18 CONSIGLIERI.

OGGETTO: "Proposta di deliberazione di C.C. ex art. 6, co. 2, lett. a) della L.R. n. 14 del 30.7.2009 e ss.mm.ii. (c.d. "Piano Casa"), inerente le aree per servizi alla residenza e verde di quartiere, gli edifici ante 1954 e i territori costieri. – Espressione parere ex art. 55 Regolamento sul Decentramento Amministrativo.

ESITO VOTAZIONE

**IL CONSIGLIO MUNICIPALE**

**Con n. 17 voti Favorevoli  
n. 2 Astenuti (Bondanese, Moncada)**

**espressi per alzata di mano e proclamati dal Presidente  
come da scheda votanti di cui sopra,**

**ESPRIME PARERE FAVOREVOLE**

**CON PRESCRIZIONE**

PARERI ESPRESSI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.49 COMMA 1° DEL D.LGS.267/2000, SULLA ALLEGATA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

1) **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:**

PARERE :

Bari,

IL DIRETTORE DEL MUNICIPIO

()

2) **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:**

PARERE :

Bari,

IL DIRETTORE DI RAGIONERIA

()



COMUNE DI BARI

MUNICIPIO 2

IL PRESIDENTE

Prot.n.

299861

Bari, 31 ottobre 2019

Oggetto: proposta di Deliberazione di C.C. ex art.6 co.2 lett.a) L.R. nr.14 del 30/07/2019 e ss.mm.ii. (cd. "Piano Casa"), inerente le aree per servizi alla residenza e verde di quartiere, gli edifici ante 1954 e i territori costieri.

Questo documento viene  
trasmesso esclusivamente  
a mezzo mail  
(art. 47 Codice  
dell'Amministrazione digitale  
- D.lgs. 82/2005)

**Egr. Sig.  
Sindaco di Bari**

**Egr. Sig.  
Direttore della Ripartizione  
Urbanistica ed Edilizia Privata**

**Egr. Sig.  
Direttore Generale**

Con nota prot. nr.279326/2019 dell'11/10/2019 è pervenuta al sottoscritto richiesta di parere ex art.55 co.4 e ss. del Regolamento sul Decentramento ai fini dell'approvazione della proposta di Deliberazione in oggetto.

Nelle more del relativo approfondito esame da parte della competente Commissione, cui la suddetta proposta è stata prontamente trasmessa, in considerazione della delicatezza e dell'importanza del tema in questione (il cd. "Piano Casa"), spinto dal timore che dall'approvazione di tale deliberazione potrebbe derivare l'insorgenza di un considerevole contenzioso, potenzialmente foriero di danni e responsabilità per l'Amministrazione Comunale, ritengo opportuno svolgere le seguenti riflessioni.

**1) sul punto n.2.1 della proposta di deliberazione.**

In primo luogo, la proposta di deliberazione *de qua* reca una disciplina transitoria che, pur richiamando l'art.5 della l.r. 51/2017, potrebbe risultare elusiva della stessa norma.

Secondo l'art.5 l.r. 51/2017, infatti, *"l'articolo 7, comma 1, della l.r. 14/2009 si interpreta nel senso che la data di presentazione dell'istanza per permesso di costruire, purché completa in ogni suo elemento, costituisce anche riferimento temporale per la determinazione della normativa edilizia regionale applicabile ai fini del rilascio del titolo"*.

Secondo tale norma, quindi, le domande "piano casa" vanno istruite secondo la disciplina vigente al momento della presentazione della stessa, se complete in ogni loro parte.



COMUNE DI BARI

MUNICIPIO 2

IL PRESIDENTE

Secondo la proposta di deliberazione in oggetto, invece, la nuova disciplina comunale troverebbe applicazione anche alle domande già presentate, pur ~~se~~ complete in ogni loro parte, ~~solo che~~ il Comune non abbia attestato la presenza di tutta la documentazione necessaria al perfezionamento dell'assenso, ivi ~~conclusa~~ la corresponsione degli oneri di urbanizzazioni e dell'eventuale monetizzazione degli standard.

Tale nuova disciplina, pertanto, non apparirebbe in linea con le previsioni dell'art.5 l.r. 51/2017, subordinando l'applicabilità della disciplina vigente al momento della presentazione della domanda a fatti dipendenti dall'operato dell'Amministrazione, quali l'attestazione della completezza della pratica edilizia (attestazione non disciplinata da nessuna norma di legge) o addirittura della corresponsione degli oneri di urbanizzazione o della monetizzazione degli oneri.

In sostanza, secondo la proposta di deliberazione, il regime "piano casa" applicabile ai singoli casi finirebbe per essere condizionato da fasi del procedimento che dipendono non dalla diligenza o da fatti riferibili dell'interessato ma esclusivamente dalla maggiore o minore solerzia degli uffici comunali e, all'evidenza, da ciò potrebbero derivare ingiustificabili disparità di trattamento nonché contenziosi e domande di risarcimento danni a carico dell'Amministrazione.

Sotto distinto profilo, la disciplina transitoria di cui alla proposta di deliberazione tiene conto esclusivamente dell'eventuale monetizzazione degli standard ma non del caso in cui l'istante abbia proposto -come è sua facoltà- la cessione delle aree per gli standard.

Tali cessioni sono soggette a un iter amministrativo più complesso e più lungo, i cui effetti andrebbero a ricadere sull'istante e ciò in aperta violazione dell'art.5 l.r. 51/2017.

La disciplina transitoria, al contrario, dovrebbe essere rispettosa e muoversi nel solco delle espresse previsioni dell'art.5 l.r. 51/2017, senza che s'incorra nell'eventualità che i ritardi della amministrazione possano produrre conseguenze pregiudizievoli a danno di coloro che abbiano fatto istanza di "piano casa", completa in ogni sua parte, conforme alla disciplina vigente in quello specifico momento.

La disciplina transitoria, pertanto, dovrebbe essere quantomeno rapportata all'intervenuta approvazione in linea tecnica del progetto o, se precedente, alla scadenza del termine di cui all'art.20, d.lgs. 380/01 entro cui completare l'istruttoria (in caso di richiesta di pdc) o del termine di 30 gg. dalla presentazione della scia (ai sensi dell'art.19, l.n. 241/90), decorso il quale quest'ultima è perfezionata.

Nel merito, invece, non appare esente da seri conflitti con l'art.23 della Costituzione (riserva di legge per prestazioni di tipo patrimoniale) la previsione della monetizzazione degli standard -che sembrerebbe obbligatoria e non alternativa alla cessione- oltre che della maggiorazione volumetrica del 35% (espressamente prevista dalla l.r. 14/09), anche



COMUNE DI BARI

MUNICIPIO 2

IL PRESIDENTE

degli standard detratti dalla "disponibilità urbanistica" riconducibili alle nuove volumetrie residenziali.

Tale previsione, infatti, configurerebbe una prestazione patrimoniale oltre le espresse previsioni di cui alla l.r. 14/09 e dunque, come tale, non prevista dalla legge.

Come noto, del resto, le prestazioni patrimoniali non previste dalla legge, per effetto della riserva di legge (art.23 Cost.), non possono essere imposte attraverso un mero atto amministrativo.

Quest'ultima osservazione introduce una questione ancor più delicata che, ad avviso del sottoscritto, richiede un serio approfondimento sull'impostazione di base della deliberazione.

Intanto vi può essere un'istanza per "piano casa", avanzata per la demolizione e ricostruzione di una costruzione ubicata in zona destinata a standard (servizi per la residenza, a verde urbano o a verde di quartiere), in quanto in dette zone insista già legittimamente una costruzione, senza che possa rilevare se tale costruzione risulti preesistente alla zonizzazione (cioè antecedente al PRG) o successiva (e sia stata verosimilmente autorizzata in deroga o condonata).

È evidente in entrambi i casi, infatti, che, trattandosi di volumetrie sulla cui legittimità non è dato discettare, la detrazione della disponibilità urbanistica di queste aree si sia già verificata e costituisca già un fatto irreversibile.

Ne deriva che la disciplina prevista nella deliberazione consiliare in nessun modo potrà prevenire -come la delibera dichiaratamente si prefigge di fare- la "detrazione urbanistica" di queste zone a standard poiché si tratta di un fenomeno già verificatosi.

In altri termini, l'effetto finale della proposta di deliberazione consiliare non potrà in nessun modo essere quello dichiarato di tutelare le zone a standard (già compromesse), ma sarà quello di ostacolare che le costruzioni legittimamente insistenti in queste zone possano mirare agli obiettivi di cui alla l.r. 14/09; ciò potrebbe rappresentare una ipotesi di sviamento di potere in quanto per ottenere tale risultato ai Comuni è già riservato dalla Legge Regionale uno strumento tipico, da utilizzarsi in presenza delle condizioni previste dall'art. 6, comma 2, della l. r. nr. 14/2009.

Precludere questo obiettivo, tuttavia, non pare essere giustificato da un effettivo interesse pubblico, posto che il rilascio di titoli edilizi "piano casa" comunque comporta il versamento di oneri di urbanizzazione per il mutamento di destinazione d'uso e la monetizzazione degli standard per il +35% volumetrico (se non -ancora meglio- la cessione delle aree).



MUNICIPIO 2

IL PRESIDENTE

COMUNE DI BARI

## **2) sul punto n.2.2 della proposta di deliberazione.**

Con riferimento a tale secondo punto, la proposta di deliberazione, nel dichiarato rispetto del principio di leale collaborazione tra pubbliche amministrazioni, sembra porsi in contrasto con i superiori principi di cui all'art.97 Cost.

In sostanza, con la proposta di deliberazione *de qua* si intenderebbe proceduralizzare il contenuto della nota prot. n. 413 del 14.01.2019, inoltrata dalla Soprintendenza della Città Metropolitana di Bari al Comune di Bari.

Con questa nota, infatti, la Soprintendenza chiedeva al Comune di Bari di "[...] *comunicare alla Scrivente, prima del rilascio del necessario titolo abilitativo edilizio e corredata di opportuna relazione di conformità urbanistico-edilizia e compatibilità rispetto al contesto storico, tipologico ed architettonico, ogni eventuale ed ulteriore richiesta di intervento di sostituzione e/o ristrutturazione edilizia, compresi i casi di demolizione e ricostruzione attinenti tutti gli edifici di epoca anteriore al 1954 siti all'interno dell'intero territorio del Comune di Bari*".

La Soprintendenza, dunque, in spregio alla normativa dettata dal d.lgs. 42/04, ha apertamente dichiarato *ex ante* di volersi astenere dal corretto e tempestivo esercizio delle proprie funzioni in tema di tutela del patrimonio storico artistico dei beni immobili, riservandosi solo *ex post* un vero e proprio potere di "veto", vale a dire solo alla conclusione dell'autonomo procedimento di rilascio del titolo edilizio o, quantomeno, quando la relativa richiesta sia stata avanzata.

In sostanza la Soprintendenza, anziché -come dovuto in caso di sussistenza dei relativi presupposti- avviare il procedimento di interesse per la dichiarazione dell'interesse culturale, così come previsto dal TU 42/04 e dalla previgente normativa di settore, potrebbe così rimanere inerte, riservandosi l'eventuale avvio del suddetto procedimento solo in caso di richiesta di titolo edilizio, "istituzionalizzando" l'avvio del procedimento di vincolo a valle del procedimento edilizio.

Tutto ciò, tuttavia, appare costituire uno sviluppo del *quomodo* dell'azione amministrativa a dir poco singolare e certamente non coerente né con le disposizioni di cui al d.lgs. 42/04 né con i principi di cui all'art.97 Costituzione.

Il corretto esercizio delle potestà ministeriali e, dunque, della Soprintendenza, deve necessariamente muovere dal presupposto che l'interesse culturale particolarmente importante di un bene sia intrinseco nel bene stesso e, ove necessario, debba essere attivato a prescindere e indipendentemente dalla formalizzazione di una richiesta di intervento edile.

L'interesse alla tutela culturale e artistica, infatti, sussiste a prescindere dalla circostanza, meramente occasionale, che il titolare intenda demolire o modificare un edificio, con la



COMUNE DI BARI

MUNICIPIO 2

IL PRESIDENTE

conseguenza che i regimi di tutela del bene devono essere attivati con ogni dovuta diligenza ed efficienza a prescindere dall'avvio di un procedimento edilizio.

Ove si consideri, poi, che la richiesta della Sovrintendenza è riferita agli immobili anteriori al 1954 (e quindi ad immobili per i quali l'Amministrazione dei Beni Culturali ha avuto più tempo per valutare la sussistenza del "*interesse particolarmente importante*" cui fa riferimento la normativa di settore) la medesima appare quanto meno singolare.

Da ciò discende che dichiarare di riservarsi di avviare il procedimento di vincolo solo a valle del procedimento edilizio, equivale ad accettare il concreto rischio di subire la richiesta di ingenti danni da parte del proprietario del bene in quanto -a prescindere dalla lesione dell'eventuale legittimo affidamento maturato in assenza di vincoli per circa un settantennio- questo si è adoperato legittimamente per munirsi di un titolo edilizio, salvo poi vedere vanificato il proprio operato a causa di un intervento della Soprintendenza istituzionalizzato come postumo.

In tal senso sono anche le specifiche conclusioni rassegnate dall'Ordine degli ingegneri della Provincia di Bari che, con nota del 30.05.2019, riscontrava la prefata nota prot n. 413 del 14.01.2019 della Soprintendenza, evidenziando la ritenuta illegittimità di un siffatto *modus procedendi*.

Quale che sia la valutazione giuridica delle scelte operate dalla Soprintendenza, dunque, sembrano emergere elementi di sicuro rilievo, tali da sconsigliare, quantomeno per ragioni di opportunità, l'adesione a siffatto *modus procedendi* al fine di prevenire azioni di responsabilità di danno anche nei confronti della Civica Amministrazione.

Sotto tale profilo, del resto, non può non osservarsi che la comunicazione *de qua* rappresenterebbe un inutile aggravamento dell'*iter* procedimentale avviato dal privato (non previsto nè autorizzato da alcuna norma di legge) nel quale il comportamento dell'Amministrazione Comunale potrebbe addirittura configurare autonome responsabilità per avere favorito l'adozione di provvedimenti illegittimi.

Non è fuori di luogo ricordare, del resto, che per quieti principi il rilascio dei titoli abilitativi edilizi costituisce attività vincolata della P.A., interamente regolata dalle norme di legge, e che la comunicazione richiesta dalla Soprintendenza e prevista nella Deliberazione *de qua* potrebbe addirittura intersecarsi con "spinosi" problemi di coordinamento con la normativa in materia di tutela della privacy.

### **3) sul punto n.2.3 della proposta di deliberazione.**

Del tutto condivisibile, da ultimo, appare la terza proposta, relativa all'ammissibilità degli interventi "piano casa" nelle zone soggette ai vincoli di cui al PPTR in ambito costiero secondo i limiti e le condizioni meglio indicati nella proposta di deliberazione.



COMUNE DI BARI

MUNICIPIO 2

IL PRESIDENTE

In questa parte la proposta di deliberazione appare indubitabilmente coerente sia con l'obiettivo della sostituzione dell'incongruo edilizio che con la disciplina dello strumento di pianificazione paesaggistica e con gli interessi sovraordinati di tutela dei beni di particolare importanza paesaggistica e sembra muoversi proprio nel solco delle facoltà e potestà che la Legge Regionale nr. 9/2009 riserva alle Amministrazioni Comunali.

Nella speranza che le suesposte osservazioni possano risultare utili ai fini delle più opportune valutazioni in ordine alla proposta di deliberazione in oggetto, porgo i più cordiali saluti.

Il Presidente del Municipio 2

Gianluigi SMALDONE



Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata

COMUNE DI BARI

Questo documento viene trasmesso esclusivamente a mezzo e-mail (art. 47 Codice Amministrazione Digitale d. Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e ss.mm.ii.)

Al Presidente del Municipio 2

Al Direttore del Municipio 2

LORO SEDI

e, p.c. al Sindaco

Direttore Generale

Avvocato Civico

LORO SEDI

**Oggetto:** Proposta di Deliberazione di C.C. ex art. 6 co. 2 lett. a) L.R. n. 14 del 30.7.2019. e ss.mm.ii. (cd. "Piano Casa"), inerente le aree per servizi alla residenza e verde di quartiere, gli edifici ante 1954 e i territori costieri. Riscontra a note prot. 299861 del 31.10.2019 e prot. 304267 del 6.11.2019.

In riscontro alla nota prot. 299861 del 31.10.2019 a firma del Presidente del Municipio 2 ed alla successiva nota prot. 304267 del 6.11.2019 a firma del Direttore del medesimo Municipio, si trasmettono in allegato la nota prot. 301966 del 4.11.2019 dello scrivente e la nota a riscontro, prot. 304719 del 6.11.2019, dell'Avvocatura comunale.

Tanto si doveva.

Il Direttore della Ripartizione Urbanistica  
ed Edilizia Privata  
Ing. Pompeo Colacicco

Alle Commissioni I  
Bari, 11/11/2019 ore 13,00



Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata

## COMUNE DI BARI

Seguito a nota prot. n. 299861 del 4.11.2019

Questo documento viene trasmesso esclusivamente a mezzo e-mail (art. 47 Codice Amministrazione Digitale d. Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e ss.mm.ii.)

Alla Avvocatura Civica  
SEDE

e, p.c. al Sindaco  
Ing. Antonio Decaro

LORO SEDI

**Oggetto:** Proposta di deliberazione di C.C. ex art. 6 co. 2 lett. a) L.R. 14 del 30/07/2019 e ss.mm.ii. (cd. "Piano casa"), inerente le aree per servizi alla residenza e verde di quartiere, gli edifici ante 1954 e i territori costieri.

Con nota prot. 299861 del 31.10.2019 il Presidente del Municipio 2 pone alcune questioni inerenti la delibera indicata in oggetto, tesa a disciplinare in ambito locale gli interventi di demolizione ricostruzione in deroga, così come previsti dalla norma regionale sul Piano Casa.

La nota in questione costituisce occasione per approfondire i contenuti delle previsioni di delibera, rispetto alle quali è opportuno riferire qui di seguito, al fine di consentire a codesto Ufficio la piena contezza della vicenda.

Nella predetta nota il Presidente del Municipio pone infatti un interrogativo specifico in relazione alla previsione del punto 5 del deliberato che, a suo dire, non ricalcherebbe le previsioni della disciplina vigente e, più precisamente, le indicazioni dell'art. 5 della l.r. 51/2017; norma regionale che sembra avere introdotto per gli interventi del "Piano Casa" una deroga al principio *"tempus regit actum"*.

Occorre precisare che la disciplina introdotta in delibera nasce dalla necessità di definire in maniera inequivoca cosa deve intendersi con la frase della norma regionale *"completa in ogni suo elemento"* e questo per un duplice ordine di ragioni:

- 1 garantire certezza nell'applicazione della disposizione;
- 2 evitare disparità di trattamento nel caso in cui due istanze di identico contenuto vengano proposte applicando i due moduli procedurali differenti. Infatti nel caso di istanza presentata con il modulo procedimentale della SCIA la completezza della domanda corrisponde alla presentazione di tutta la documentazione necessaria alla formazione dell'assenso per silenzio, ivi inclusi - quindi - il pagamento degli oneri concessori e della monetizzazione e/o cessione degli standard, così che introdurre una differenza nel caso dei permessi di costruire sarebbe risultato, quello sì, disparitario.

Per quanto attiene il riferimento alla (qualificata nella nota municipale) *"attestazione comunale"* occorre solo precisare che la comunicazione circa il perfezionamento dell'istanza di PdC costituisce uno snodo dell'istruttoria per i permessi di costruire e definisce pertanto un momento obbligato della procedura che, in quanto tracciato, contribuisce a dare certezza ed



Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata

## COMUNE DI BARI

univocità all'applicazione della norma.

Nella stessa nota il Presidente del Municipio riferisce che il regime transitorio imporrebbe - sempre e comunque - l'obbligo della monetizzazione per gli *standard*; circostanza che, tuttavia, non trova riscontro nel testo della proposta comunale che, in relazione alle cessioni per *standard*, le richiede «quanto meno nella forma di corresponsione per equivalente».

La locuzione «quanto meno» presente nella prima parte del punto sub 5 del deliberato non lascia spazio ad equivoci e chiarisce che la monetizzazione costituisce ipotesi residuale rispetto alla cessione delle aree.

Invece, con riferimento alla monetizzazione prevista al punto 2.1 della proposta di regolamentazione (i.e. nel caso di carenze per *standard* urbanistici) la disciplina introdotta, diversamente da quanto ipotizzato nella nota del Presidente del Municipio, subordina l'applicazione del Piano casa ad una previa verifica della sussistenza delle aree per *standard* in relazione alla popolazione insediata sul territorio del municipio di riferimento; l'ipotesi della monetizzazione degli spazi eventualmente sottratti quali *standard* trova quindi spazio solo nel caso in cui lo studio prodotto non abbia dato conto della possibilità (anche e piuttosto ovviamente) della cessione di aree a stessa tipizzazione di quelle sottratte quale ipotesi primaria. Solo in via residuale, dunque, la disciplina proposta accedrebbe alla monetizzazione. In estrema sintesi l'ipotesi di monetizzazione si pone quale alternativa - successiva ad uno studio del territorio che abbia dimostrato l'esistenza di una carenza effettiva di aree per *standard* e l'impossibilità del suo reperimento - per risolvere in maniera equivalente alla cessione il deficit di aree per *standard*.

Per quanto attiene la parte terminale del paragrafo della nota, attingendo ad un giudizio di valore circa l'eventualità o meno di regolamentare l'applicazione dello strumento derogatorio in aree per servizi e verde di quartiere in ragione dei vantaggi indotti dall'applicazione degli interventi puntuali di demolizione e ricostruzione, la stessa esime lo scrivente da riferire alcunché. Impone unicamente il rinvio alla determinazione dello scrivente n. 12468 del 2.10.2019 ed alla documentazione ivi allegata, costituente analisi sullo stato di attuazione del Piano Casa in ambito comunale.

Nella seconda parte della nota (punto 2) viene posto in rilievo il fatto che l'Amministrazione intenderebbe dare seguito ad una specifica istanza della Soprintendenza circa la segnalazione sui procedimenti edilizi che interessano immobili antecedenti al 1954. A prescindere dalle valutazioni ivi indicate sull'argomento, deve evidenziarsi che la disciplina introdotta, improntata ad esigenze di certezza ed ammissibilità degli interventi di demolizione e ricostruzione proposti - a vantaggio degli operatori che intervengono sul territorio - è finalizzata a fornire alla Soprintendenza una «mera informazione» sulle iniziative in corso, senza che ciò possa determinare un aggravio del procedimento edilizio.

L'intento è quello di evitare, come del resto già accaduto in passato, interventi «successivi» della Soprintendenza che, indipendentemente dall'esito dei contenziosi avviati, provocano uno stallo dell'iniziativa edilizia, immobilizzano capitali, e contribuiscono a definire un quadro di incertezza che danneggia, piuttosto che agevolare, gli stessi operatori del settore. D'altro canto la regolazione proposta, si presenta meno invasiva di quanto proposto dalla stessa Soprintendenza; l'Ente ministeriale, in luogo della mera informazione, e come rilevabile dallo stesso stralcio della comunicazione resa nella nota del presidente del Municipio, avrebbe



Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata

## COMUNE DI BARI

richiesto che il Comune effettuasse una istruttoria di merito, onde procedere con le proprie ulteriori valutazioni.

Effettuate queste precisazioni la documentazione pervenuta dal Municipio, unitamente alla bozza di delibera viene inoltrata a codesto ufficio, con preghiera di fornire un parere in merito a quanto riferito dal presidente del Municipio ed alla luce del contenuto delle previsioni dello schema di deliberazione.

Il Direttore della Ripartizione Urbanistica  
ed Edilizia Privata  
Ing. Pompeo Colacicco



COMUNE DI BARI

Avvocatura Civica

Prot.n. \_\_\_\_Inf  
titolo:classe:  
risposta a nota n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
allegati:

Bari,

**OGGETTO: Proposta di deliberazione di C.C. ex art. 6 comma 2 lett. a) L.R. 14 del 30.07.2009 e ss.mm.ii. (cd. "Piano casa") inerente le aree per servizi alla residenza e verde di quartiere, gli edifici ante 1954 e i territori costieri**

Questo documento viene trasmesso  
esclusivamente a mezzo e-mail (art 47 Codice  
Amm.ne Digitale D. Lgs n. 7 marzo 2005 n.82 e  
ss.mm.)

**Al Sig. Direttore Ripartizione Urbanistica ed  
Edilizia Privata**

**e, p.c. Al Sig. Sindaco**

**Loro Sedi**

Si riscontra Vs. nota prot. n. 301966 del 04.11.2019 (con allegata nota Presidente II Municipio prot. n. 299861 del 31.10.2019 e proposta delibera C.C), relativa alla questione in oggetto per rilevare quanto segue.

La citata nota del Presidente del II Municipio evidenzia possibili profili di criticità della prefata proposta di delibera consiliare che di seguito si esaminano per punti.

**a)** In prima battuta, viene fatto presente che la disciplina transitoria di cui al punto 5 della proposta sarebbe elusiva dell'art. 5 L.R. n. 51/2017, laddove tale norma ha previsto che le domande relative al cd. Piano casa, "*purchè complete in ogni elemento*" devono essere istruite secondo la regola vigente al momento di presentazione dell'istanza. Sul punto, la proposta consiliare dichiara l'applicazione della nuova disciplina con riferimento alle istanze di parte per le quali non sia intervenuta, alla data di approvazione, una comunicazione al richiedente di approvazione dell'istanza con attestazione di completezza della documentazione ai fini dell'assenso.

In realtà, dall'esame congiunto delle due disposizioni non sembrano sussistere elementi tali da poter affermare che la disciplina comunale si ponga in contrasto con quella regionale. Infatti,



COMUNE DI BARI

Avvocatura Civica

laddove la Regione ha statuito il principio di cui al predetto art. 5, in ossequio al principio "*tempus regit actum*", la Ripartizione comunale proponente lo ha riempito di contenuto, individuando il momento preciso in cui la domanda possa dirsi completa e, quindi, fruire, del regime transitorio. In assenza di tale *step* formale dell'*iter*, mancherebbe qualsivoglia certezza in ordine all'accertamento del requisito di completezza che sarebbe oggetto di lettura discrezionale da parte dell'Ufficio. Considerata la *ratio* della previsione comunale, appare debole - nel bilanciamento di interessi - la tesi secondo cui l'applicazione della norma transitoria sarebbe determinata dalla diligenza o meno dell'apparato comunale, atteso che la scansione procedimentale è ormai regolata da tempi precisi, fissati per legge. Quindi, paradossalmente rispetto alle tesi prospettate dal Presidente del Municipio, la formulazione della proposta consiliare potrebbe apparire maggiormente in linea con i principi del sistema, fra cui la tutela dell'affidamento della parte istante che verrebbe posto in condizione di conoscere il momento in cui si verifica la condizione permittente indicata dalla norma generale di rango regionale, nel cui quadro pare ben inserirsi la previsione comunale come oggi individuata.

**b)** Il Municipio obietta ancora che il regime transitorio (sempre punto 5) sembrerebbe imporre la monetizzazione degli *standards* quale requisito preliminare per la completezza della domanda. In realtà, una lettura sistematica della proposta consente di poter superare tale assunto; infatti, il punto 2.1 della proposta connette l'applicazione del Piano casa ad una preventiva verifica delle aree per *standards* sul territori di riferimento, con la conseguenza che la monetizzazione - come si evince dall'esame letterale del testo - sarebbe configurata quale ipotesi assolutamente subordinata alla verifica di assenza di aree con medesima destinazione urbanistica ed all'impossibilità del relativo reperimento. A corroborare detta lettura sovviene la locuzione "*quanto meno*" che - al punto 5 - consente di affermare che la volontà del Comune proponente è proprio quella di ritenere la monetizzazione un'ipotesi residuale ed estrema da utilizzare solo in caso di impossibilità di cessione o reperimento. Pertanto, non sembra plausibile - come sembra evincersi in nota del Municipio - che al privato sia imposta la monetizzazione, ove egli abbia proposto la cessione delle aree a *standards*. Tale lettura ermeneutica consente di ritenere assorbiti i profili di solo paventato contrasto con l'art. 23 Cost. che impone la riserva di legge per le prestazioni patrimoniali. Infatti, optando per detta visione, al privato non è imposto alcun onere patrimoniale aggiuntivo in forza della delibera consiliare, ma viene solo previsto - in termini di equivalenza - il versamento (nell'ottica del riequilibrio del rapporto territoriale sotto il profilo urbanistico con la P.A., anche ai sensi del D.M. n. 1444/68) ove sussistano le citate condizioni giuridiche.

**c)** Il Presidente del Municipio, infine, muove obiezioni sulla previsione (punto 2.2.) secondo cui il Comune deve "*informare*" il MIBAC - Soprintendenza per i Beni Culturali e per il Paesaggio - dell'esecuzione di interventi di demolizione e ricostruzione straordinaria, ex art. 4 L.R. n. 14/09, degli immobili *ante* 1954. Con questa doglianza, si segnala un profilo di possibile conflitto con l'art. 97 Cost. e con la disciplina ex D.Lgs. n. 42/04, derivante dal passaggio del procedimento attraverso l'Organo Statale che sarebbe, in detta fase, privo di attribuzione



COMUNE DI BARI

Avvocatura Civica

specifica sul punto. Tale *"sviluppo del quomodo dell'azione amministrativa"* altererebbe anche i profili di competenza relativamente ai beni ed interessi tutelati dai diversi Enti.

Ebbene, appare possibile sostenere che la formulazione del punto 2.2. non si ponga in apparente e palese contrasto con alcuna norma di rango primario, poiché non viene violata alcuna previsione di legge, ma viene introdotta una previsione di cautela e prudenziale finalizzata a tutelare i soggetti che intraprendono un'iniziativa economica ed imprenditoriale di particolare rilievo quale la demolizione e ricostruzione di edifici meritevoli di tutela, che potrebbero trovarsi - come già accaduto - dinanzi a successivi provvedimenti inibitori della Soprintendenza a titolo edilizio acquisito. Dunque, l'*"informazione"* (si evidenzia il *nomen*) consistente in mera comunicazione con allegata documentazione, consistente nell'inoltro da parte del SUE della *"mera comunicazione con allegata documentazione progettuale significativa dell'intervento"* - così come inserita nel corso della scansione procedurale - consente di raggiungere l'obiettivo di tutelare più interessi nell'ottica della leale collaborazione fra Enti, da perseguire o meno anche alla luce di aspetti di opportunità amministrativa. Con l'introduzione di tale regola, coniugabile sia con la tempistica del PdC che con quella della SCIA, appare garantita la tutela dei beni ed interessi sottesi agli edifici *ante* 1954 ed anche la posizione del privato che non si troverebbe esposto a provvedimenti negativi "a valle" del procedimento edilizio con possibile incremento dei contenziosi e dei connessi costi.

Da ultimo, si osserva che - ferme le suesposte valutazioni sui profili segnalati con la nota del Presidente del Municipio - non si può fare a meno di osservare che, ai sensi dell'art. 55 comma 4 *"Regolamento sul decentramento amministrativo istitutivo dei Municipi"*, il parere richiesto dalla Ripartizione proponente ai Municipi sulla proposta di deliberazione, prima che la stessa inizi l'*iter* per l'approvazione in Consiglio Comunale, dovrà essere reso dal Consiglio dei Municipi (nel termine perentorio di 30 giorni dalla ricezione della richiesta). Pertanto, ove le odierne osservazioni del Presidente, così come altre di differente natura, dovessero essere oggetto anche del formale parere del II Consiglio Municipale, sarà possibile un'eventuale riponderazione delle medesime nel corso del procedimento sia in sede di Commissione che, successivamente, di Consiglio Comunale.

Tanto si rassegna per le Vostre valutazioni, restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore necessario approfondimento in ordine alla tematica in esame.

  
Avv. Augusto FARNELLI

Presidente

Passiamo al successivo e ultimo punto all'ordine del giorno, la proposta di deliberazione n. 2019/402/0041 recante in oggetto "proposta di deliberazione di Consiglio comunale ex art. 6 comma 2 lettera a) della legge regionale 14 del 2009, cosiddetto Piano Casa, inerente le aree per servizi alla residenza e verde di quartiere, gli edifici ante 1954 e i territori costieri. Espressione del parere ex art. 55 del regolamento sul decentramento amministrativo".

"Con nota prot. n. 308884 dell'11 novembre 2019 la ripartizione urbanistica ha trasmesso la proposta di deliberazione di Consiglio comunale, ex art. 6 comma 2 lettera a) della legge regionale 14/2009 che riguarda il cosiddetto Piano Casa, inerente le aree per servizi alla residenza e verde di quartiere degli edifici ante 1954 e i territori costieri, agli atti dell'ufficio, corredata dagli elaborati grafici, per l'acquisizione del parere ex art. 55 del vigente regolamento sul decentramento amministrativo.

La commissione consiliare competente ha esaminato la suddetta proposta in data 12 novembre 2019 esprimendo un parere favorevole per le prescrizioni di cui alla nota del presidente n. 299861 del 31 ottobre 2019, come da verbale agli atti dell'ufficio.

Con nota n. 298961 del 31 ottobre 2019, il presidente del municipio infatti sollevava talune osservazioni in ordine alla proposta di deliberazione in oggetto, e in pari data il direttore della ripartizione urbanistica ing. Colacicco si impegnavo a riscontrare alle su indicate osservazioni anche richiedendo un parere tecnico giuridico all'Avvocatura comunale.

In data 05 novembre 2019, quindi in attesa di tali chiarimenti, il Consiglio del municipio deliberava di sospendere il decorso dei termini, che poi riprendeva a decorrere all'esito della nota n. 30884 dell'11 novembre 2019, con cui l'ing. Colacicco trasmetteva la propria nota di riscontro n. 301966 del 04 novembre 2019 unitamente al parere tecnico giuridico reso dall'Avvocatura comunale con nota 304719 del 06 novembre 2019.

Tanto si rimette al Consiglio per le definitive determinazioni".

Quindi dichiaro aperta la discussione, ci sono interventi? Consigliere Losito.

Consigliere Losito

Grazie presidente, è stato anche esaustivo nella lettura della delibera, naturalmente il parere della commissione successivo all'arrivo e alla lettura di quanto l'ing. Colacicco e l'Avvocatura del Comune è stata verificata, diciamo il nostro è un parere favorevole, rimangono quelle diciamo così criticità che avevamo evidenziato nel

documento, c'è anche un impegno come dire l'attività della commissione insieme con l'ingegnere e l'Avvocatura era affinché anche i regolamenti siano fruibili e leggibili, dove ci sono dei dubbi noi abbiamo avuto l'opportunità di leggere e di lavorare insieme, tutta la commissione, per cui il parere è rimasto favorevole perché non riguardava il Piano Casa nella sua interezza ma solamente alcuni articoli del Piano Casa, che fa anche riferimento a documenti e a leggi regionali, per cui la commissione conferma parere favorevole della commissione con quelle criticità che sono state comunque espresse, che poi in seduta credo di Consiglio comunale verranno ridiscusse. Grazie.

Presidente

Grazie consigliere Losito. Ci sono altri interventi? Nessuno. Dichiaro chiusa la discussione, quindi pongo in votazione la proposta di deliberazione, in particolar modo l'espressione del parere favorevole con le prescrizioni riportate nell'allegata nota alla proposta di deliberazione. Si vota per alzata di mano, i consiglieri che vogliono votare in modo favorevole a questa proposta di deliberazione possono alzare la mano. Consiglieri Abbatescianni, Lisco, Putignano, Losito, Patruno, Colella, Salemmi, Santeramo, Fiorentini, Traversa, Damiani, Rella, il presidente, Ruggiero, Ambruosi, Scannicchio e Schirone votano a favore. I consiglieri che votano contro la proposta di deliberazione possono alzare la mano. Nessun contrario. I consiglieri che si astengono possono alzare la mano. Si astengono i consiglieri Moncada e Bondanese. Quindi con diciassette voti favorevoli e due di astensione la proposta di deliberazione viene approvata. Non essendovi altri punti all'ordine del giorno passo subito la parola al consigliere Damiani per una comunicazione.

Consigliere Damiani

Il 22 novembre, cioè venerdì prossimo, ci sarà la manifestazione di chiusura del progetto "Cyberbullismo no grazie", ci saranno circa 600 studenti, alunni delle scuole aderenti a questo progetto, è una marcia presso la circonvallazione e strade adiacenti al Parco 2 Giugno, i ragazzi sensibilizzeranno la cittadinanza, quindi il territorio, rispetto al loro lavoro, al lavoro svolto per ben due anni in materia del contrasto ad una problematica che sentono particolarmente, che è quella del bullismo e del cyberbullismo. Quindi l'invito a tutti i consiglieri a divulgare questa iniziativa, ovviamente in particolare l'invito proviene dalla commissione welfare in quanto è un'iniziativa aperta a tutti. Grazie.

Presidente

Grazie consigliere Damiani, quindi vuole specificare precisamente dov'è il rendez vous per tutti i consiglieri che volessero partecipare all'iniziativa e a che ora?

Consigliere Damiani

Presidente allora la marcia alle 10.30, la marcia parte dall'entrata principale del Parco 2 Giugno alle ore 10.30 e si conclude, dopo aver girato per le strade del Parco 2 Giugno, limitrofe al Parco 2 Giugno, si conclude presso il campo di basket con un saluto da parte delle autorità e quindi con la possibilità di ascoltare i ragazzi ritengo per le 11.30 presso il parchetto.

Presidente

Grazie consigliere Damiani, quindi chi volesse partecipare a questa marcia organizzata anche con l'ausilio del municipio 2, il progetto nostro, con l'ausilio poi di tutte le scuole, l'appuntamento è alle ore 10.30 presso l'ingresso principale del Parco di Largo 2 Giugno. Non essendovi altri punti sui quali deliberare, dichiaro chiusa la seduta, grazie.

Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge:

IL PRESIDENTE  
Giovanni Lucio Smaldone

IL DIRIGENTE  
Umberto Ravallese

---

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune dal 27/11/2019 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario verbalizzante  
Umberto Ravallese

Bari, 27/11/2019

---

#### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su relazione dell'incaricato si certifica che la presente delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Bari dal 27/11/2019 al 11/12/2019.

L'incaricato

Il Direttore di Municipio  
Umberto Ravallese

Bari, 12/12/2019

---

#### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini di pubblicazione di cui all'art. 134 TUEL.

Il Direttore di Municipio  
Umberto Ravallese

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del d.lgs n. 82/2005, del t.u. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet <http://albo.comune.bari.it>