

## COMUNE DI MELENDUGNO

### CONSIGLIO COMUNALE DEL 18 GENNAIO 2008

Il Segretario procede all'appello.

SEGRETARIO – Presenti 17.

#### PUNTO 1 O.D.G.

LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98. Accordo di programma per la realizzazione di un villaggio albergo in ampliamento al complesso ricettivo denominato “Residence La Brunese” sito in Torre dell’Orso località Brunese. Ditta: “MINERVA s.r.l.” – RATIFICA.

SINDACO – Come avete visto è un Consiglio monotematico convocato con urgenza, visto lo scadere del termine di 30 giorni imposto per la ratifica. Il termine di 30 giorni lo interpretavamo anche dalla comunicazione dell’accordo di programma siglato, ma comunque i 30 giorni abbiamo ritenuto di rispettarli già dalla data della sottoscrizione avvenuta il 21 dicembre scorso.

Come dicevo prima, l’oggetto della presente delibera è relativo a un accordo di programma per la realizzazione di un villaggio albergo. Oggi si tratta di procedere alla ratifica dell’accordo di programma da me siglato insieme al Presidente Vendola negli uffici regionali in data 21 dicembre 2007.

Faccio una breve premessa. In sostanza, la legge regionale n. 34/94, che è stata successivamente integrata da un’altra, la 8/98, prevede gli accordi di programma di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a dieci addetti per unità produttiva al fine di incentivare la ripresa economica e occupazionale nel settore produttivo. Questa legge consente ai Sindaci dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della Giunta regionale per la definizione di accordi di programma di questo genere. La sottoscrizione di accordo di programma è ammissibile nel caso che lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee sufficienti con destinazione specifica operante giuridicamente efficace per l’opera da realizzare o sia indispensabile l’ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e artigianali.

In questa cornice normativa è accaduto che il Sindaco del Comune di Melendugno, in data 23 Maggio 2003, ha chiesto al Presidente della Giunta regionale dell’epoca la definizione di un accordo di programma per la realizzazione da parte della Minerva s.r.l. di un villaggio albergo in ampliamento del complesso recettivo denominato Residence La Brunese. Tutto è iniziato con questa istanza da parte della società proponente. Naturalmente in quella sede ha chiesto l’utilizzo dei pareri già espressi in sede di conferenza dei servizi, perché questo progetto è nato come richiesta di conferenza dei servizi ai sensi dell’Art. 5 D.P.R. 447/98, in istanza presentata a tal fine il 15 luglio 2002. Tutto ciò si è trasformato in accordo di programma.

In questa conferenza dei servizi furono già operati e proposti ridimensionamenti e modifiche, integrazioni al progetto. Dopo di che si acquisirono i vari pareri degli enti convocati, tra i quali la sovrintendenza per i beni architettonici e artistici della Regione Puglia, la A.S.L., l’acquedotto. Dopo di che è stato inviato alla Regione.

Con riferimento all’inquadramento urbanistico dell’intervento edilizio oggetto di accordo di programma, tale intervento ricade in un’area tipizzata dal Piano Regolatore del Comune di Melendugno come zona D14, servizi di supporto al turismo per circa 21.567 metri quadrati, come zona E3 per 2.105 metri quadrati, come zona F10, attrezzature e servizi per tempo libero e sport di iniziativa pubblica o privata per circa 31.462 metri quadrati; come zona E1 agricola per circa 10.456 metri quadrati e come fascia di rispetto stradale per ulteriore metri quadrati 6.901. Quest’area non è sottoposta a vincolo paesaggistico e sull’area insistono una serie di fabbricati costituenti il complesso turistico ricettivo esistente, che sviluppano complessivamente una superficie coperta di 3.779 metri quadrati e un volume di 13.720 metri cubi per una ricettività esistente di 216 posti letto.

Vediamo i contenuti di questo intervento edilizio. Abbiamo detto che riguarda l'ampliamento del Residence: (Legge documento agli atti).

Poiché l'area oggetto dell'intervento edilizio è un'area urbanisticamente difforme rispetto alla destinazione che richiede un intervento del genere, va sottoposto alla ratifica del Consiglio comunale, proprio perché la ratifica del Consiglio comunale comporterà anche variante allo strumento urbanistico. Tutte queste aree saranno trasformate in aree con destinazione urbanistico turistico alberghiera. Quello che si propone oggi è l'approvazione di questo accordo di programma siglato dal Sindaco di Melendugno e Presidente della Regione il 21 dicembre 2007 e l'approvazione che si propone è ratifica dell'accordo di programma ma anche variante dello strumento urbanistico vigente, nel nostro caso del Piano Regolatore Generale.

Mi fermo qui con riserva di approfondire in seguito al dibattito che si aprirà. Dichiaro aperta la discussione.

Prego consigliere Santoro.

CONSIGLIERE SANTORO – Venendo qui in Consiglio comunale discutevamo con i tecnici sulla natura dell'atto che noi stiamo andando a assumere e qualcuno parlava di atto dovuto. Il solo fatto che sia stato convocato il Consiglio comunale rende evidente che non è un atto dovuto. Dico questo per capire il prosieguo del mio intervento. È chiaro che qui stiamo parlando di procedure in deroga a quello che è lo strumento urbanistico vigente.

In un precedente Consiglio comunale, dove si discuteva di altra procedura in deroga, io ma l'intero gruppo, all'epoca, fece un'affermazione: nel momento in cui si fa ricorso frequente, non episodico, a procedure in deroga la politica dovrebbe porsi un problema, cioè quello della evidente inadeguatezza degli strumenti vigenti, altrimenti non si comprenderebbe perché più volte si fa ricorso in maniera normale a ciò che, invece, dovrebbe essere l'eccezione. E è questo il problema che noi vogliamo oggi porre al Consiglio comunale, traendo spunto dall'argomento all'ordine del giorno, proprio per dare una qualche motivazione alla convocazione di un Consiglio comunale. È l'organo supremo di governo del territorio.

Già emerge questo. Il frequente ricorso da parte degli operatori economici, da parte degli imprenditori, da parte dei cittadini, a procedure in deroga è sintomo evidente della inadeguatezza dello strumento urbanistico vigente, che quanto meno è datato. Pensiamo che l'inizio dell'iter approvativo dello strumento urbanistico appartiene alla nostra prima vita politica. Stiamo parlando dei primi anni '80.

È evidente che siamo in presenza di uno strumento urbanistico datato, forse nato inadeguato, ma certamente oggi divenuto inadeguato, certamente esaurito dal punto di vista delle potenzialità di interventi in materia turistico alberghiera. Un problema la politica se lo deve porre: vogliamo mettere mano a questo problema o vogliamo continuare a costringere chi abbia voglia, idee e soldi a fare necessariamente ricorso a strumenti derogatori che poi partono nel maggio 2003 e arrivano a conclusione quasi 5 anni dopo? Svuotando di significato il concetto stesso di investimento? In cinque anni probabilmente sono cambiate anche le esigenze, la tipologia di domanda turistica alla quale far fronte. Prima osservazione.

La seconda osservazione riguarda questo, ma tutta la situazione urbanistica. Noi opposizione oggi siamo chiamati... chiaramente la maggioranza, gli assessori, il Sindaco, ha ampia conoscenza. Noi siamo chiamati a ratificare una procedura in deroga, che ratificheremo, ma senza avere gli strumenti conoscitivi necessari per dare una risposta consapevole. Cioè, stiamo derogando perché? Quale è la situazione urbanistica oggi? Quale è la domanda? Quali sono gli standard di riferimento rispetto ai quali lo strumento urbanistico è inadeguato? Se ci mancano questi strumenti la nostra risposta, che sarà positiva, è certamente poco fondata sulla conoscenza reale del fenomeno. Per dire sì o no noi dovremmo sapere quale è la situazione attuale, quali sono le potenzialità di sviluppo del settore turistico, quali sono gli standard sui quali queste potenzialità di sviluppo vengono elaborate e dire: sì, questo è un intervento che rientra in quello studio, quindi positivo che sia stato proposto.

La raccomandazione, l'invito, la riflessione che il Consiglio comunale dovrebbe far propria e trasmettere poi alla Giunta, all'assessorato, ai dirigenti, è proprio questa: vogliamo studiare questo problema urbanistico e dire a chi ha il compito di dettare il regole il quadro, le potenzialità e qui

standard? Anche perché contestualmente altre procedure derogatorie sono state presentate, più o meno nello stesso periodo, e per quanto è a nostra conoscenza giacciono. Francamente è una procedura che lascia perplessi. A cittadini, imprenditori, operatori economici che pongono delle istanze alla pubblica amministrazione va data, e nei tempi che l'attività imprenditoriale richiede, risposta definitiva, chiara e concreta. Sì o no. Si può fare, non si può fare. C'è la volontà di farlo, non c'è questa volontà. Questo perché l'imprenditore possa orientare diversamente la propria voglia di investimento o perché possa eventualmente impugnare la decisione, ma tenerle giacenti, a distanza di cinque anni, senza una risposta, al di là di quelle interlocutorie, manca.

Allora, come gruppo consiliare, nel preannunciare il voto favorevole alla ratifica, crediamo che sia utile che il Consiglio comunale in una successiva seduta rifletta su questo problema e dia delle indicazioni, magari abbia degli elementi sui quali basare la propria riflessione e dia delle indicazioni chiare, precise in due direzioni. Primo, definire le pratiche esistenti, in un modo o nell'altro. Non è detto che si debba approvare tutto, non è detto che si debba bocciare tutto. Bisogna scegliere, questa è l'attività amministrativa. Secondo, avviare una riflessione sulla necessità e opportunità di rivedere lo strumento urbanistico. A mio parere è nato inadeguato, ma forse è un giudizio severo. Certamente lo è diventato quanto meno per vetustà, se non per esaurimento delle potenzialità che probabilmente non ci sono mai state.

SINDACO – Prima di dare la parola a altri interventi, voglio ritornare alla descrizione di ciò che stiamo proponendo di approvare ricordando al Consiglio comunale che noi approveremo anche uno schema di convenzione che regolerà l'attuazione dell'intervento proposto. Schema di convenzione che riporta l'accordo di programma siglato e disciplina dal punto di vista esecutivo ciò che viene proposto. Nello schema di convenzione abbiamo ritenuto opportuno anche migliorare tale schema con riferimento soprattutto agli oneri di urbanizzazione indotti. Il precedente schema di convenzione, quello del 2003, prevedeva a carico del proponente 130.000 euro di opere di urbanizzazione indotte da realizzare a proprie cure e spese, compresa la progettazione. Noi riteniamo di proporre con questo schema di convenzione un adeguamento di questo impegno da parte del proponente come potrete leggere nello schema di convenzione. Questo importo è stato aumentato di 100.000 euro, quindi noi proponiamo che il privato proponente si impegni a realizzare opere di urbanizzazione indotta. Noi riteniamo che debbano comunque ricadere nella stessa zona, nella marina di Torre dell'Orso, quindi che debba accettare attraverso la sottoscrizione dello schema di convenzione anche questo ulteriore impegno che comunque serve a qualificare urbanistica la marina di Torre dell'Orso.

Questo mi era sfuggito di dirvelo.

Prevediamo che il proponente debba realizzare queste opere di urbanizzazione indotta di pari passo all'intervento proposto entro sei mesi dal rilascio del permesso di costruire, in modo tale da fare andare di pari passo sia la realizzazione dell'intervento di natura privata, seppur con finalità pubblicistiche come quella dell'incremento di un'attività produttiva, quindi dei livelli occupazionali, ma anche quella della riqualificazione della marina nella quale questo intervento insiste, in particolare Torre dell'Orso.

Per quanto riguarda quello che osserva il consigliere Santoro sono d'accordo sul fatto che il nostro Piano Regolatore sia datato. E questa è la conseguenza negativa del sistema legislativo che vige in Italia, che è oggetto anche di accese discussioni in dottrina. Io sto leggendo un libro che si chiama "Principi di Diritto Urbanistico", l'ho preso perché l'ha scritto il professore Stella. È molto molto interessante. Lì si parla di urbanistica e fa riferimento a questa problematica, al fatto che i Piani Regolatori come previsti dalla legislazione generale, quella del '42, comunque è una urbanistica di piano. In altri paesi si parla di urbanistica di progetto, non di piano. Se occorre un intervento che può portare sviluppo occupazionale, economico, servizi, si valuta volta per volta il progetto. Non esiste la pianificazione, quindi è bene che l'urbanistica sia più elastica, più dinamica, non può cristallizzarsi in un Piano Regolatore Generale e poi causare questo stato di cose, cioè l'andare volta per volta in deroga proprio perché lo strumento urbanistico generale appare del tutto inadeguato. Tenete conto che di questo si sta interessando non solo la dottrina, ma anche la politica. Il nostro Piano Regolatore già dice che lo sviluppo deve passare attraverso il turismo, l'ambiente, quindi questo è un intervento che ben si inserisce in quel contesto. La stessa Regione, pochi giorni fa, ha dettato a tutti i Comuni dei criteri per l'approvazione dei progetti in

deroga allo strumento urbanistico ai sensi dell'Art. 5 D.P.R. 447. La stessa Regione, dopo la modifica costituzionale, riconosce questo strumento in via straordinaria e detta linee guida invitando i Comuni a adottare una griglia di criteri che possono guidare la istruttoria delle pratiche presentate ai sensi del D.P.R. 447. In commissione vediamo di elaborare dei criteri guida anche noi sulla base di ciò che ci indica la Regione, una griglia di interventi, in modo tale da disciplinare le vecchie proposte di intervento, ma anche le nuove. Ce ne sono diverse, ci sono imprenditori che vogliono investire, l'importante è tenerli nell'ambito di una cornice ben definita che proviene dal Consiglio comunale.

Io propongo che ci si possa attivare in sede di commissione per redigere questa griglia di criteri entro i quali l'ufficio preposto dovrà agire. Perché comunque, Antonio, non è che ci sono procedimenti in sospenso. I progetti presentati vengono presentati e bocciati necessariamente perché comunque sono non conformi allo strumento urbanistico. I proponenti chiedono che vengano esaminati ai sensi del D.P.R. 447, quindi in deroga allo strumento urbanistico. Comunque non è che ci sia un obbligo. Questo viene confermato ulteriormente da queste stesse linee guida dove si dice che l'ufficio comunale può istruire sulla base di linee guida e di criteri.

Diciamo che è bene che sia così, soprattutto per quanto riguarda questo tipo di attività produttive, quelle che riguardano il nostro turismo. Credo che in questi criteri che il Consiglio comunale dovrà elaborare, spero approvare, ci sia anche uno studio, così come viene invocato dal consigliere Santoro sulle effettive esigenze a oggi di incremento dell'offerta turistica ricettiva.

CONSIGLIERE POTÌ – Io condivido anche che questi provvedimenti sono eccezionali. In deroga significa che bisogna modificare quello che è l'assetto preordinato del Piano Regolatore. Però tra le due ipotesi, quella lì di fare una verifica e un adeguamento generale del Piano Regolatore, tra una revisione totale o un intervento, penso che la seconda sia quella migliore, sempre che sia meritevole di essere approvata. Vi dirò che se noi abbiamo un po' usato una prudenza nel portare avanti tutte le richieste che ci sono state fatte, però proprio in questi giorni siamo stati confortati dalla opportunità della nostra cautela da parte della Regione che comincia a emettere delle norme orientative per quanto riguarda l'esame di queste richieste in deroga con la 447. Bene ha detto il Sindaco, che non è un atto dovuto, perché l'amministrazione può prendere in esame, non deve. Nel frattempo anche il nostro ufficio urbanistico si sta dando da fare, per avere riferimenti provinciali. Nel prossimo decennio si prevede un raddoppio di posti letto per Lecce e Otranto. Noi che stiamo in mezzo può darsi che toccherà anche a noi. E come saranno considerate le seconde case che verranno affittate? Sono case o piccole pensioni? Sono cose complesse che dobbiamo approfondire. Quindi un rilancio dell'attività urbanistica dell'amministrazione, giacché nel frattempo sono stati anche approvati i sub comparti, rapida attuazione delle proposte di urbanizzazione che vengono fatte e con un criterio di oculatezza guardare anche le proposte che sono state fatte. Io direi di sforzarci insieme, come Consiglio comunale, di fare un atto di indirizzo per quanto riguarda le priorità. Sono più valide quelle contenute anche nell'osservazione della Regione, dare precedenza agli ampliamenti di strutture esistenti, laddove nelle immediate adiacenze non ci sono terreni utili per fare questi ampliamenti. Poi le strutture senza eccessivo volume, a cielo aperto. Questi due concetti potrebbe essere il nostro orientamento, che viene confermato da queste osservazioni che sta facendo la Regione Puglia, dove quanto prima bisogna tirare fuori un documento di indirizzo, possibilmente del Consiglio comunale, e riprendere la nostra attività.

Per quanto riguarda la convenzione vorrei fare una sola osservazione. L'importo che questa azienda si è trovata nella convenzione... deve impegnarsi su valori a 13,8 unità, impegnarsi a fare le opere di urbanizzazione, ma deve anche contribuire per quelle cosiddette urbanizzazioni indotte che possono essere o monetizzate o indicate dall'amministrazione. Se l'amministrazione ritiene che sia più opportuno indicare le opere... Per la verità possono essere fatte con il controllo che recentemente abbiamo adottato, quello del modo di eseguire le opere pubbliche, quindi c'è anche uno strumento per controllare se vengono fatte a regola d'arte, con quali prezzi etc..

Io penso soltanto che la utilizzazione di progetti già pronti, tipo la piazza di Torre dell'Orso, può essere uno schema buono per dare dalle indicazioni a questa convenzione. Mi permetto di suggerire anche un'altra urgenza, il nostro museo del territorio, che per completarlo abbiamo bisogno di 180 milioni, che è stato già realizzato in buona parte e se si lascia non utilizzato può andare incontro a pericoli di

deterioramento. L'architetto Carrozzini ha fatto anche una perizia stralcio. Con 47.000 euro si può rendere funzionale l'antincendio etc. e una prima climatizzazione. Sarebbe una ricaduta anche per la stessa Brunese, perché probabilmente i villeggianti della Brunese avranno interesse di andare a vedere questo museo del territorio se riusciamo a renderlo funzionale con i soldi di questa iniziativa e anche fruibile per la generalità dei turisti. Mi permetto di dare questo suggerimento, oltre alla piazza di Torre dell'Orso. Se restano 47.000 euro date priorità al museo del territorio.

SINDACO – Prego consigliere De Rinaldis.

CONSIGLIERE DE RINALDIS – Ferme restando le perplessità che Antonio Santoro ha esposto sul fatto che gli strumenti urbanistici sono ormai datati, che le aspettative degli imprenditori devono essere prese in considerazione in maniera veloce, mi sorge un dubbio sull'affermazione del Sindaco, quando ha detto che si era dimenticato di dire che all'interno dell'ordine del giorno c'era anche non solo la ratifica dell'accordo di programma, ma la conseguente stipula dello schema di convenzione. Io mi pongo un dubbio e lo giro al Segretario: non essendoci nell'ordine del giorno, e noi sappiamo che l'ordine del giorno è quello che deve essere... visto che lo schema di convenzione potrebbe non fare parte della ratifica soltanto dell'accordo di programma, caso mai stavamo deliberando su qualcosa che doveva essere messo a conoscenza dei consiglieri.

SINDACO – Nell'accordo di programma c'è scritto che bisogna fare la convenzione.

CONSIGLIERE DE RINALDIS – Va bene. Poi ho sentito con grande soddisfazione che molto probabilmente le convenzioni che vengono stipulate sugli accordi di programma abbiamo un protocollo per la verifica di queste... Io non ero a conoscenza, quindi plaudo all'amministrazione per questo tipo di protocollo.

SINDACO – Nell'ultimo Consiglio comunale l'abbiamo approvato.

CONSIGLIERE DE RINALDIS – Forse ero assente. Anche perché queste somme, quando vengono spese dai privati, possono avere dei benefici gli stessi che le mettono a disposizione, però facendo un'opera per la quale bisogna tornare indietro, queste somme che vengono risparmiate, potrebbero non causare dei danni, ma sicuramente delle preoccupazioni da parte dell'amministrazione per andare a riprendere quello che non è stato fatto bene da parte dei privati.

SINDACO – Il consigliere sollecita controlli anche in fase di esecuzione di queste opere fatte per conto dell'amministrazione, ma a spese dei privati.

CONSIGLIERE DE RINALDIS – Certo.

SINDACO – Comunque anche il privato dovrà agire ai sensi del Codice dei Contratti, quindi sia per quanto riguarda i prezzi che l'individuazione delle imprese che dovranno realizzarlo dovrà attenersi alle procedure previste per gli enti pubblici. Consigliere Candido.

CONSIGLIERE CANDIDO – Io non nego che di fronte a una cosa del genere mi sento un po' confuso. Se mi sento un po' confuso non è certamente per motivi tecnici. Dico che praticamente a guardare questa situazione dal punto di vista tecnico non c'è assolutamente niente da rilevare e niente da sottolineare in maniera particolare. Siamo nella legge e qualsiasi imprenditore ha il dovere di entrare nella legge e di trovare i tempi e i modi per risolvere i problemi della sua azienda. Questa più che un dovere dovrebbe essere, io ritengo, un diritto. Un diritto che la pubblica amministrazione, intesa in senso più globale possibile, dà al cittadino. Se è imprenditore ancora di più. Dunque, non rilievi di questo tipo.

Perché allora la confusione? Perché è evidente che mai la profusione di argomenti è stata così limitata in realtà. La profusione di argomenti che, ovviamente, hanno un po' sfiorato, come dire, le argomentazioni più vere, perché non sono tecniche. Le argomentazioni vere non sono tecniche, sono politiche, fortemente politiche. Qua parliamo di territorio, qua parliamo di un bene che è consumabile. E quando una volta fosse, mai sia, consumato e consumato male, noi avremmo una grande opportunità buttata al vento, avremmo certamente le maledizioni dei nostri figli, i quali direbbero: "Dhu fessa de sirama. Eppure c'è stato, avrebbe potuto dire qualche cosa". Voi sapete che nella mentalità del padre meridionale c'è questa frase. Non credo che sia uno scandalo perché considero che, effettivamente, al di là di ogni retorica, il territorio sia veramente consumabile. E è consumato ogni volta che sbagliamo a intervenire, ogni volta che facciamo una cretinata. Una cretinata urbanistica, nei lavori pubblici, una cretinata di intervento che pensiamo sia migliorativo e poi dopo si scopre che in realtà c'era tutto un altro discorso che non abbiamo intravisto per tempo.

Se fosse un problema tecnico le domande dovrebbero essere pochissime. Quando si tratta di questo, come dire, ho l'idea che bisognerebbe chiedersi perché un Piano Regolatore Generale che è stato approvato pochissimo tempo fa debba essere già considerato inadeguato. Qua dentro tutti lo stiamo considerando inadeguato e io ho come l'impressione che ci sia qualche cosa di non detto, come se qualcuno dicesse inadeguato e poi pensasse "per i nostri scopi", con tutta la buona volontà e con tutta l'idea che un politica ragione. Interviene e qualche volta può sbagliare. Salvando sempre la buona fede, faccio questa considerazione. Mi sembra una considerazione tutto sommato giusta, cioè una considerazione del politico che si preoccupa che il territorio possa essere speso male e a poco a poco non rimanga più niente di veramente spendibile per il meglio.

Insomma, voi siete d'accordo o no che se ogni imprenditore, ma comunque chiunque può diventare imprenditore, dice la Costituzione, ha il diritto di avvalersi della legge, ma ho come l'impressione, però, che quei cittadini che hanno su quel piano regolatore il diritto per avere avuto una zona C per costruire, in realtà si vede continuamente depauperato il valore di una zona per la quale continuamente pagano l'Ici.

Ora, il problema c'è, ma è inadeguatezza del Piano Regolatore? Facciamoci la domanda, quando è stato chiesto questo accordo di programma? Nel 2003, non adesso. Nel 2003 continuava a essere inadeguato? Da quanto tempo è stato approvato?

CONSIGLIERE SANTORO – È nato inadeguato.

CONSIGLIERE CANDIDO – Benissimo. E allora perché si dice: questo Piano Regolatore che è nato inadeguato lo tagliamo e lo tagliamo proprio a Torre dell'Orso? Stranamente il Piano Regolatore di Melendugno fu tagliato in tutte le zone edificatorie a Torre dell'Orso perché si ritiene, motivatamente, che Torre dell'Orso sia un terreno saturo, direi.

Ora, se si dice questo come si fa poi a far passare un accordo di programma che fa passare di una botta 24.000 metri cubi? Io me lo devo chiedere, me lo chiedo. Io me lo chiedo, chiunque sia a chiedere l'accordo di programma e chiunque sia a accettarlo a livello regionale. Mi pare che sia doveroso per chi si fa seriamente delle domande tentare di rispondere alle stesse domande. Chiunque sia a aver mandato il progetto chiedendo l'accordo e chiunque sia stato a averlo accettato. Ma non è un atto dovuto, ha ragione Antonio.

Altre deroghe sono state fatte e se ne chiedono altre ancora. Allora il problema è politico. Se si chiede un accordo di programma così denso, così forte, immediatamente dopo l'approvazione del Piano Regolatore, significa non che lo strumento era inadeguato, ma che probabilmente avere la possibilità di un interventismo flessibile forse è più conveniente per raggiungere degli scopi. È certamente un'idea che passa nella mente di chiunque governa. Io credo che chiunque governi si trova di fronte alla domanda se non fosse meglio arrivare allo scopo più velocemente e con più efficacia. E forse chi governa deve avere questa possibilità.

È meglio avere la possibilità di approvare tutto quello che vogliamo, però voi sapete che noi siamo tutte persone per bene qua dentro, nessuno escluso, ma potrebbe capitare che poi la prossima volta o la prossima volta ancora ci sia qualcuno che non sia proprio per bene. Cioè, le regole devono valere e io

sono del parere che non bisogna frequentemente andare a incappare nel problema della deroga. C'è un'altra cosa. Non sono del parere di fare molte deroghe, ma a maggior ragione se sono deroghe di una certa portata. Tutti quanti riconoscerete che questa è una deroga forte. Io un po' di torcimento di pancia ce l'ho, non ve lo nascondo, però me ne faccio una ragione. So che qualche altro del mio gruppo pure ha qualche problema, però tutte persone serie, che si chiedono anche un altro aspetto. Si chiedono se, pur non essendo atto dovuto, sia poi opportuno interrompere un percorso che è arrivato alla fine. Non so se per il territorio sarà una bella cosa, ma qua ci vuole molto coraggio. Ci vuole coraggio a governarlo questo problema. E pensare che seguiremo il tutto con molta attenzione perché non si ritorca contro il territorio, però, come ha detto qualche altro, voi sapete come me e meglio di me che praticamente una procedura che inizia oggi finisce tra dieci anni. E risulta, infatti, che nessuna amministrazione ha in realtà il vero e proprio governo del territorio quando gli interventi urbanistici attraversano trasversalmente, nel senso che penetrano da parte a parte le amministrazioni. Di conseguenza, poveri cristi, noi tutti stiamo a vedere le cose che iniziano, ma non le vediamo finire. Poi arrivano alla prossima amministrazione e si trovano nelle stesse condizioni.

Io capisco che ci deve essere la continuità amministrativa, è un fatto di politica. Io credo che un'opera che inizia una amministrazione deve essere finita dall'altra. Questo è poco ma è sicuro. Attenzione però, che qua non stiamo parlando di un'opera pubblica, stiamo parlando di un'opera privata per quanto delle dimensioni così grandi. Tuttavia, questa maggioranza ha sentito l'obbligo di farsi parte dirigente, ha sentito tutte le problematiche che ho esposto, ma ha sentito anche il dovere di dare delle risposte, quindi anche con un poco di problemi non risolti, con un poco di domande non del tutto risolte, con un poco di scetticismo, considerato che abbiamo visto altre cose che hanno più o meno la stessa natura, noi siamo perché si faccia. Noi siamo per l'approvazione. Nonostante tutto. Non so se noi avremmo fatto bene a chiedere l'accordo di programma, un accordo di programma così grosso. Non so. Sinceramente penso di no, ma non voglio parlare di convinzioni personali. Credo, invece, che sia la volontà collettiva quella che deve passare di tutto il Consiglio, perché l'atto non è un atto dovuto. Non sono del parere che questo sia un atto dovuto. Noi, però, abbiamo avuto un Sindaco che si è fatto carico di questo problema, una maggioranza che si è fatta carico di questo problema con molta serietà e con molta maturità. Ci siamo fatti molte domande e alla fine abbiamo considerato che questa è una cosa che deve passare. Questo innescherà il secondo round? O invece avremo la forza di governare ancora la cosa che potrebbe diventare ingovernabile se non riusciamo a darci dei criteri precisi? Stiamo attenti. Noi abbiamo avuto una maggioranza che dimostra che qualche problema lo ha. Una parte della maggioranza si vede che aveva qualche problema, anche perché ha chiesto e ottenuto un maggiore impegno da parte dell'imprenditore al quale l'amministrazione ha voluto molto bene. Io dico che Consiglio comunale gli ha voluto molto bene. Se questa maggioranza chiede un maggiore impegno e ciò dovesse avvenire è evidente che praticamente questo è il massimo che l'amministrazione, la maggioranza, in questo caso poteva fare parlando con l'imprenditore.

Dunque, noi siamo per l'approvazione di questo progetto e non consideriamo molto inadeguato il Piano Regolatore. Noi consideriamo che bisogna renderlo agile, snello, ma non a propri usi e consumi. Questo significa, praticamente, che nei prossimi tempi noi vedremo che ci stiamo interessando del territorio in maniera piuttosto efficace. Faremo quanto è stato detto dall'onorevole, lo faremo con molta attenzione e dimostriamo al paese che le domande sulle zone C, zone di espansione, che io mi facevo in una qualche misura vengono a ricevere una risposta con l'approvazione dei sub comparti. Diciamo che almeno questo lo abbiamo fatto, offerto alla popolazione. Poi vedremo se questa cosa sortirà a effetti pratici. Speriamo molto che sia vero.

È ovvio che il Piano Regolatore debba essere rivisto, ma perché l'urbanistica è una scienza in continua evoluzione. Colleghi, quello che dico io è che non c'è strumento urbanistico che sia stato mai adeguato a un territorio e alle esigenze di una popolazione che specialmente oggi varia nelle sue aspettative molto velocemente. Cerchiamo di mettere al primo posto la politica piuttosto che l'urbanistica. Io ho sentito certi commenti di buoni urbanisti, anche grandi, fare cattive considerazioni sull'urbanistica, intesa come insieme di leggi che governa il territorio. Il mio proposito è quello che spero faremo nostro come Consiglio comunale e è quello che non sia l'urbanistica a governare, ma il buon senso della politica. Grazie.

SINDACO – Prego consigliere Corvino.

CONSIGLIERE CORVINO – Grazie Sindaco. Io mi sono un po' ritrovato, molto più spesso perso nell'intervento del capogruppo del Partito Democratico. Mi sembra che tu abbia fatto un intervento molto interessante, ma che scontava una contraddizione di fondo.

Faccio una premessa. Io voterò questo accordo di programma tappandomi il naso, perché è un intervento che non mi piace per nulla, di ampliamento di un qualcosa che è già nato nella legge, ai margini e al di fuori. Quello è un intervento che già era stato ampliato in altri modi. È un intervento che non mi piace per nulla. Ritengo che una volta che è stato iniziato un procedimento amministrativo che arriva all'atto finale ritengo che non si possa fare diversamente. C'è un solo modo per scoprire se questo è un atto dovuto o no: bocciare questa delibera e aspettare la decisione della magistratura, perché sarebbe scontato un ricorso al Tar da parte dell'imprenditore. C'è un solo modo per sapere, bocciarlo e aspettare le decisioni della magistratura.

Non siamo nelle condizioni, a proposito di quello che ha detto il Sindaco, di passare da un'urbanistica di piano a una di progetto perché ci sono legate tradizioni, leggi, questioni fiscali. Le aree fabbricabili sono una delle colonne portanti della fiscalità locale, perché i proprietari di aree fabbricabili pagano moltissimo. Ci muoviamo all'interno di un quadro generale che è assolutamente inadeguato. Qui l'inadeguatezza non è del Consiglio comunale di Melendugno, ma è legislativa, di prassi, amministrativa generale che vede procedimenti come questo iniziare in un tempo e finire cinque anni dopo, se a qualcuno è piaciuto che iniziasse. Per tutti quei progetti che sono giacenti e che resteranno lì... Io non credo che non sia obbligatorio. Approvarli è un conto, ma che sia obbligatorio dare una risposta una volta che c'è una domanda credo che sia obbligatorio dare una risposta. Altrimenti non saremmo anche qui se a qualcuno a un certo momento non fosse piaciuto.

Queste cose, caro Donato, possono avvenire, queste deroghe, solo in quanto c'è uno strumento che è evidentemente inadeguato. Se avessimo uno strumento adeguato non accadrebbe questo. Il discorso è che gli strumenti devono essere veloci, flessibili. Nel momento in cui un imprenditore ti presenta una idea progettuale devi essere in grado di dirgli sì o no. Devi essere in grado di sapere esattamente cosa vuole il tuo territorio. Io penso che questo sia un territorio che ha assolutamente bisogno di servizi. Cosa intendo per servizi? Nel 1995-96 partecipai a un dibattito dove c'era una serie di lamentele su Torre dell'Orso e Torre Saracena. 12 anni fa si obiettava che la ricettività della costa fosse già stata ampliamento compromessa dal boom urbanistico che c'era stato negli anni '80. Mi ricordo che dissi: credo che siano state approvate tutte le lottizzazioni riguardanti Torre dell'Orso, quindi non dovrebbero esserci più. In 12 anni ci sono state cinque, sei, sette, otto deroghe, una delle quali nell'ultimo Consiglio comunale, quella relativa alla Caserma dei Carabinieri. Davanti a una ricettività costa che è rimasta esattamente identica. Allora, siccome non riusciremo a fare il bagno alle persone in versione piramidale, dobbiamo assolutamente inventarci servizi dove smistare la gente. Un villaggio minimo di servizi per tenersi qualcuno nella piscina c'è già, ma se domani venisse un imprenditore che mi propone di fare un parco acquatico del modello Rossano Calabro, Riccione, io credo che dovremmo spalancare le porte. Questo lo posso prevedere all'interno di uno strumento urbanistico, perché lo strumento urbanistico deve essere vivo.

Ricordo la preoccupazione dell'onorevole sui vincoli scaduti di quel P.R.G.. Già il fatto che siano scaduti i vincoli ti dice che è vecchio e inadeguato. Io ti dico anche di più. Come c'è il diritto di quel proprietario di quel suolo, che se lo è visto destinare e finalizzare dal Piano Regolatore all'esproprio a dire "Non me lo hai espropriato in tot anni, vuol dire che quella piazza, quel servizio non ti serviva, fammi fare qualcos'altro", io penso che l'amministrazione abbia anche il diritto al contrario di dire: caro tipo che hai lo striscio davanti al porto, destinato dal piano quadro del 1970 a zona turistico alberghiera, poi ridotta, per farci appartamenti, penso che un'amministrazione qualsiasi abbiamo diritto di dire: amico mio, se in 38 anni non hai fatto albergo, io questa te la levo e la destino a piazza, a parcheggi e l'albergo lo faccio fare da un'altra parte. E' chiaro che nel momento in cui un'area rientra in uno strumento urbanistico gli do l'onere che deve pagare Ici perché ha potenzialmente una ricchezza, ma dall'altro lato gli devo dare pure un lasso di tempo per farlo, altrimenti ho diritto di cambiarlo. Lo



strumento urbanistico, per come è congeniato in Italia, o è uno strumento vivo o è uno strumento che nasce morto perché ci vogliono 15 anni per approvarlo, 5 anni per valutare le osservazioni, altri tre per pubblicarlo. Nel frattempo è già vecchio.

Noi dopo domani staremo a parlare di altre deroghe. Questa non è la prima. L'abbiamo fatta noi stessi per la finalità nobile di fare fare la Caserma dei Carabinieri. Quella di trasformare l'immobile della zona artigianale industriale, quando noi vi chiedevamo di rivedere l'urbanistica dell'intera area cosa era se non una deroga al di là dello strumento urbanistico generale?

Voglio dire, questo è il quadro. Noi riteniamo che si debba entrare in una fase di nuova pianificazione urbanistica, finalizzata ai servizi e a qualcosa che serva al territorio in base alle richieste del territorio. È ovvio che se per fare questa operazione ci mettiamo dieci anni è inutile che iniziamo a farla. Ma se noi conosciamo le esigenze del nostro territorio in tempi brevi e in tempi altrettanto brevi proponiamo uno strumento urbanistico e mettiamo nelle condizioni di poterlo realizzare, saranno inutili le deroghe, sarà inutile anche che l'imprenditore si proponga di fare l'imprenditore. L'imprenditore può proporre una deroga un po' perché sa di poterci riuscire. Ci evitiamo i tiramenti di giacchetta, che sono odiosi sotto cento mila punti di vista. Sappiamo benissimo come funziona, quando uno presenta qualcosa ha anche qualcuno altro a cui andare a chiedere. Magari gli fa pure schifo la cosa che gli hai presentato o pensa che sia assolutamente contrario all'interesse generale, ma ha paura a dire no. Questo è quello che succede tutti i giorni. Allora io ritengo che con strumenti adeguati si possano evitare queste richieste più o meno forzate, riviste e quant'altro. Non so quante sono, ma so che esiste una serie di richieste di deroga presentate da tempo, da anni, che stanno nel limbo. Io credo che non sia una buona prassi amministrativa, ingegnere. Qualcuno doveva avere il coraggio di dire: no, questo intervento non s'ha da dare, perché la ricettività della costa di Torre dell'Orso è quella che è, allora o ci inventiamo che sulla scogliera di fronte si possa fare uno stabilimento di un certo tipo, oppure non siamo in condizioni di farlo. Oppure, accanto a questo intervento puramente edilizio ho bisogno di servizi che facciano in modo che questa ricettività possa avere una alternativa che non sia la spiaggia. E ve lo dice uno che ha frequentato la spiaggia di Torre dell'Orso fino ai primi anni '80, quando poi a un certo punto ho detto basta. Se stiamo fermi il mercato non si muove, l'imprenditore non sta fermo. Se stiamo fermi noi si muove il resto e dovremo subire questo Consiglio comunale che io sto subendo e questo ordine del giorno. Questa è la situazione. O ci poniamo il problema, oppure rimandiamo. L'anno prossimo si vota e forse qualche altra decisione sarà presa.

SINDACO – Io voglio chiarire qualcosa per il massimo rispetto che nutro nei confronti delle persone prima che dei consiglieri comunali. Quello che noi stiamo approvando oggi non è un atto dovuto, è inutile aspettare di non approvarlo e aspettare ricorsi, perché se dovesse fare ricorso il proponente lo perderebbe. Il Consiglio comunale è sovrano nella adozione di una variante allo strumento urbanistico, ecco perché viene oggi al Consiglio comunale. Non è un atto dovuto, la scelta che faremo oggi sarà una scelta consapevole e libera di qualsiasi consigliere, altrimenti questo vorrebbe dire ritrovarci da qui a breve. Guardate, io ho chiesto all'ufficio e l'ufficio mi ha informato che ci sono altri accordi di programma alla Regione pendenti che riguardano il nostro territorio. Non vorrei che dicendo oggi un atto anche moralmente dovuto dovessimo poi domani venire e dire: l'abbiamo approvato prima, ora approviamo quest'altro. Siamo assolutamente liberi. Oggi il Consiglio comunale delibera una variante in modo consapevole. Si propone l'adozione perché si ritiene che questo sia un intervento che in qualche modo si inserisce in quella esigenza di incrementare l'offerta turistico ricettiva, l'offerta dei servizi. Sono interventi che riguardano attività produttive che incrementano lo sviluppo occupazionale, che danno servizi ai bambini, ai clienti in genere. Sono servizi dati dal privato.

Questo intervento, quindi, io credo che debba essere approvato. Anche io potrei avere quelli effetti gastrointestinali che qualcun altro sta lamentando perché io sono il Sindaco. E vi devo dire che il Sindaco Roberto Felling non è il Sindaco che ha proposto questo accordo di programma. Non è che io abbia avuto il tempo di digerire il tutto, però ho dovuto farlo in tempi brevi. E comunque l'ha fatto anche la maggioranza, lo farà il Consiglio oggi. Consapevolmente si deve decidere se sì o no. Io ritengo che questo intervento, nonostante non sia passato dalle mani dell'attuale amministrazione, né nella proposta né nell'istruttoria, sia meritevole, perché non è una fabbrica di pneumatici che stiamo

approvando. Se è vero che il nostro strumento urbanistico è stato approvato nel 2002 è vero anche che è stato approvato definitivamente nel 2002. È stato adottato nel 1996. Io dico che lo strumento urbanistico prevede già tante aree edificabili. Non prevede tante aree turistico alberghiere, è un altro discorso, sono attività produttive. Quello che ha danneggiato il nostro territorio non sono state queste leggi, che sono comunque strumenti di governo del territorio. Sia la legge urbanistica generale, sia la legge regionale, la legge di accordo di programma, sono leggi che comunque ti permettono di governare il tuo territorio, anche attraverso la deroga perché si comparano interessi, esigenze e si decide che quell'intervento è meritevole di tutela e quindi di approvazione perché va nella direzione dello sviluppo economico e occupazionale. Ecco perché parlavo di piano di progetto. Sebbene sia a livello dottrinale come impostazione comunque trova sfogo in questa legislazione. La 447 è stata prevista proprio per questo, anche gli accordi di programma sono previsti per questo. Si parla di 100 unità lavorative in altri accordi di programma. Questi sono strumenti di governo del territorio. Quello che ha vanificato il nostro Piano Regolatore è l'abusivismo, non è il prevedere un'attività produttiva.

Io credo che il nostro problema sia il fatto che nel corso degli anni ci sia stato un abusivismo spropositato di case, non di attività produttive, che non ti portano nulla in termini di beneficio economico, se non quell'Ici che molto spesso, qui lo dico, qui lo nego, può essere vanificata dal fatto che qualcuno fa il furbo e la ritiene prima casa.

Io dico che la strada maestra sia quella di andare sullo strumento generale, ma questi sono strumenti anche essi di governo del territorio. Comunque io li ritengo strumenti, se usati con cautela... Perché noi non è che abbiamo fatto tanto, pur avendo un territorio vastissimo. Nel Comune più affine a noi sono sette conferenze di servizi che stanno realizzando dentro Otranto, con alberghi, strutture ricettive etc. etc.. Noi non ne abbiamo approvate più di tante.

A me piace il ragionamento che è stato fatto da chi mi ha preceduto, però riflettete bene. Prevedere una zona artigianale sulla carta e poi vederla a distanza di anni non tutta utilizzata per quei fini perché si è trovato un proprietario piuttosto che un altro... Come è successo a Vernole, mi sembra che si siano uniti gli imprenditori, hanno fatto un consorzio. Hanno proposto una realizzazione di un'area attrezzata per attività insediamenti produttivi e si fa in tempi brevissimi nel migliore dei modi. Quella è un'urbanistica di progetto, non di piano. L'urbanistica di progetto ti permetto di disegnare sul territorio le aree, però poi concretamente ti ritrovi sia in zone C di espansione che in zone D a non realizzare quelle opere, perché il proprietario è libero di non utilizzarle economicamente. In questo caso ecco perché è molto rigida l'urbanistica di piano e ha bisogno nel corso degli anni di interventi di natura legislatura, regolamentare e di interventi ad hoc mirati, specifici.

Strutture ricettive turistico alberghiere, interventi di qualità, quattro stelle, cinque stelle, servizi per destagionalizzare, cambi di destinazione d'uso di strutture già esistenti. Questi potranno essere i criteri che forse è bene che noi adottiamo in Consiglio comunale.

Prego Vice Sindaco.

VICE SINDACO – Io non volevo intervenire, tra l'altro c'è mio figlio qua fuori che mi sta aspettando. Donato, mi hai stimolato tu l'intervento. A furia di dire che il silenzio è d'oro, questa volta non l'hai rispettata tu questa frase, nel senso che le parole che hai detto mi sarebbe piaciute sentirle sempre, anche in altra sede, per esempio l'altro ieri sera, tre mesi fa, due mesi fa. Sinceramente la confusione mi è venuta nel sentirti parlare. Evitiamo veramente, perché a volte, come dire, questo benedetto silenzio è d'oro. Visto che sono il responsabile dell'urbanistica, la conclusione del Sindaco è condivisibile, mi pare che siamo sulla stessa linea con i consiglieri di minoranza che condividono. A parte il progetto, nessuno è convinto, però è chiaro che se si parte cinque anni fa, quando si arriva alla fine vai a dire all'imprenditore no. Credo che sia quasi impossibile, però è chiaro pure che nel momento in cui ci sono questi strumenti di deroga, noi in qualche maniera dobbiamo accoglierli, applicarli, perché non possiamo arrivare a un contenzioso che perderemmo.

Che il Consiglio comunale sia sovrano sono d'accordo. Non è che il Consiglio debba per forza dire di sì. Mi dispiace che la procedura sia fatta male, meno male che questo accordo di programma non esiste più. Sicuramente per dare degli indirizzi all'ufficio è opportuno che questo Consiglio comunale

approfitti delle linee guida. Non è facile decidere, su queste cose, Antonio, sai perfettamente che la facilità di decisione non c'è.

Volevo concludere soltanto su quanto ha terminato il Sindaco, cioè l'urbanistica da qui ai prossimi anni a Melendugno credo che debba essere sicuramente rivista. Non abbiamo parlato degli interventi che vengono fatti in deroga e nascono villaggi a sette chilometri da Torre dell'Orso, che occupano Torre dell'Orso. Se io vado a Cursi e mi ritrovo un bel villaggio o su altre zone, diventa un problema per Torre dell'Orso, perché lì si riversano i turisti. Anche queste deroghe, questi nuovi insediamenti, attengono alla sovraesposizione di Torre dell'Orso e delle nostre marine. Noi abbiamo inserito anche in altri strumenti la fruizione di Sant'Andrea – Torre dell'Orso, cioè quella fascia va assolutamente riqualificata e rilanciata. Va fatto un ragionamento con Otranto, perché l'intera costa che sta a sud di Sant'Andrea va meglio utilizzata, quindi questi sono ragionamenti che faremo in futuro.

SINDACO – Passiamo alla votazione. Chi è favorevole?

VOTAZIONE  
Unanimità dei presenti

SINDACO – Per l'immediata esecutività.

VOTAZIONE  
Unanimità dei presenti

SINDACO – Grazie a tutti.