

COMUNE DI MELENDUGNO

CONSIGLIO COMUNALE DEL 30 NOVEMBRE 2010

PUNTO 11 O.D.G.

Piano urbanistico esecutivo del comparto C 1.9 in Melendugno proposto dalla società Eurospin e altri.
Approvazione definitiva.

PRESIDENTE – Prego assessore Durante.

ASSESSORE DURANTE – Preliminarmente avverto il bisogno per fare una puntualizzazione. L'opposizione eccepiva che nell'atto di delibera non si fa riferimento a una piccola area di 28 metri quadrati circa. Per la verità, non si sa ancora se la troveremo nella realtà considerata la complessità dell'intervento che si va a fare su quest'area. A ogni modo tanto la maggioranza quanto gli uffici hanno una certezza, che l'approvazione di questo piano non intatta assolutamente il diritto di proprietà del Comune su quell'area. Nella fase esecutiva al momento opportuno il Comune naturalmente potrà far valere le sue ragioni e vedere se è il caso. Adesso è difficile quantificare che cosa bisognerebbe prendere e dare.

Questa come precisazione. Anche questo è un atto consequenziale, si tratta di approvare in via definitiva un piano urbanistico unitamente allo schema di convenzione acclarante i rapporti tra il Comune e proprietà lottizzante. Un piano urbanistico che il Consiglio ha già adottato con deliberazione n. 56 del 24/09/2001. Le aree interessate sono tipizzate come zona C1 di espansione dei centri interni e il sub comparto il C1.9. Il piano è stato redatto dall'ingegnere Potì.

Va detto che gli atti sono stati pubblicati e non è pervenuta nessuna opposizione. In base alle disposizioni contenute, alla legge regionale 31.5/80, n 56 e 277/2001 n. 20, il Consiglio comunale deve approvare in via definitiva il piano, che il piano ricade all'interno dei territori ricostruiti e che per questo non è previsto il parere paesaggistico.

PRESIDENTE – Prego consigliere Fellingine.

CONSIGLIERE FELLININE – Si tratta di un'approvazione definitiva di un piano già approvato a settembre dal Consiglio comunale. Non si dovrebbe discutere, ma l'altra volta io ho fatto un intervento avverso cui non ho avuto risposta alcuna. Anzi, avete chiuso in modo silente.

Io sollevavo delle eccezioni a tutela del Comune di Melendugno. Ciò che ha detto oggi l'assessore non chiarisce e comunque non attiene a ciò che io sollevavo due mesi fa. Al di là del fatto che siano 29-30 metri quadrati, io contestavo la falsità dell'atto. Nel momento in cui si parla di proprietari, il proprietario è il Comune di Melendugno, non sono gli enfiteuti. Anche se costituiscono lo 0,8% di tutta la superficie, quell'area lì è del Comune di Melendugno. Se quell'area risulta tra le aree interessate tra i proponenti doveva risultare il Comune di Melendugno, non gli enfiteuti, Potì Enrico e la sorella. Non sono i proprietari, quindi non hanno alcun potere di modificare definitivamente un terreno quando questo terreno è del Comune di Melendugno.

Voi stessi avete scritto nel progetto enfiteuti. Nemmeno la società Eurospin è proprietaria, in fatto un preliminare, deve andare al notaio per l'acquisto di questo terreno. Comunque è stato prodotto l'atto notarile. L'altro proprietario è il Comune di Melendugno, lo proponete voi sulla base del progetto proposto da Eurospin Puglia. Il Comune di Melendugno è il concedente. Nessuno autorizza il conduttore di un immobile a trasformare definitivamente un terreno che è di proprietà del Comune. Io mi stavo rendendo utile per chiarire la situazione, non date alcuna risposta e oggi venite a dire che sono 28 metri quadrati e chissà pure se ci sono. Peggio, state approvando uno strumento urbanistico attuativo senza sapere se sul territorio esiste o meno quella fascia di proprietà comunale. Se il Comune di Melendugno vuole dare il terreno per fare una lottizzazione, che dia l'assenso e proponga questa

cosa. Dalle carte che voi avete prodotto qua ci sono proprietario Comune di Melendugno. Volete spiegarci questa cosa?

L'altra volta vi ho detto un'altra cosa. State approvando una lottizzazione su una zona C. Questa lottizzazione in cosa si sostanzia? Per il 55% della superficie per la realizzazione di una media struttura di vendita, un ipermercato di 1.500 metri quadrati.

Ora, zona C. Nella zona C, norme tecniche di attuazione, che tipi di insediamenti sono previsti? Residenze, piccole botteghe artigiane, commercio al dettaglio. Piano Regolatore che è stato fatto prima della legge regionale, tanto è che la legge regionale stessa cosa dice ai Comuni che vogliono autorizzare medie strutture di vendita? Voi mi direte: noi stiamo approvando un piano urbanistico esecutivo. Vi dirò dopo perché le due cose sono strettamente correlate. Autorizzazione commerciale, licenza edilizia che seguirà all'approvazione del piano e alla stipula della convenzione.

La legge regionale della Puglia al titolo III comincia a parlare delle disposizioni di carattere urbanistico. All'Art. 12 dice: pianificazione territoriale urbanistica degli insediamenti commerciali, i Comuni individuano le aree idonee all'insediamento di strutture commerciali attraverso i propri strumenti urbanistici in conformità degli indirizzi dell'Art. 3, con particolare riferimento al dimensionamento della funzione commerciale e delle diverse articolazioni previste dall'Art. 5.

L'altro articolo è il 15, strumenti comunali di programmazione. Se non c'è il piano del commercio non puoi dare autorizzazioni per medie strutture di vendita. Voi dite, arriveremo dopo all'autorizzazione, ma queste sono norme urbanistiche dettate dalla legge sul commercio. Cosa dice? I Comuni, consultate le organizzazioni di categoria, si dotano dei seguenti strumenti: uno, un'analisi della rete commerciale costituita almeno dall'elenco degli esercizi di vicinato, dei piccoli negozi fino a 250 metri e la classificazione di ciascuna media e grande strutture esistente; due, un'analisi delle previsioni del P.R.G. vigente.

Oltre a questo il Comune deve stabilire i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita, quella di cui stiamo parlando oggi. Questi criteri devono individuare i parametri per la gradazione e le modalità attuative dell'aree urbanisticamente idonee per l'insediamento di medie strutture di vendita. Alla fine dice che i criteri stabiliti dal Comune definiscono le modalità di verifica delle previsioni relative a grandi strutture di interesse locale, e non ci interessa; medie strutture di vendita M3 e non ci interessano e limitatamente ai Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti anche di tipo M2.

Cosa voglio dire? Che il Comune di Melendugno non può andare a approvare urbanisticamente un insediamento in cui c'è già scritto che sarà una media struttura di vendita, se non prima di aver fatto la revisione del piano commerciale. Cioè deve dire, prendo lo strumento urbanistico vigente a Melendugno, vedo se è coerente con i principi della legge, se voglio mettere medie strutture di vendita dico in quali aree. Però non c'è niente, non abbiamo fatto niente e noi stiamo approvando questo piano.

Voi mi direte, ma voi stiamo approvando solo il piano, non stiamo dando l'autorizzazione. Lo stesso Art. 14 di questa legge dice: correlazione tra concessione edilizia e autorizzazione commerciale. La presentazione della domanda di autorizzazione per medie strutture di vendita deve avvenire in maniera coordinata alla richiesta del titolo edilizio. Il rilascio del titolo edilizio avviene in maniera contestuale o successiva al rilascio di autorizzazione commerciale. Ci deve essere prima l'autorizzazione commerciale, dopo la licenza edilizia.

Non andate a fare cose illegittime, potremmo andare incontro a contenziosi seri, serissimi, con un notevole danno per i privati che vogliono investire. È bene che investono i privati, ma è bene che facciano lì dove possono farlo. Non potete dire che le norme tecniche di attuazione in zona C prevedono la vendita al dettaglio. La vendita al dettaglio era intesa ante legge regionale ai piccoli negozi, non certo a medie strutture di vendita che hanno bisogno di una preventiva pianificazione commerciale e urbanistica.

Se non credete a me, concludo richiamando la sentenza del Consiglio di Stato. Riguarda Regione Puglia contro s.r.l. ML Immobiliare. Cosa dice il Consiglio di Stato? 7 settembre 2009. "Poiché per espressa previsione dell'Art. 15 comma 1 (incomprensibile), poiché i Comuni sono tenuti a adottare i criteri per il rilascio dell'autorizzazione per le medie strutture di vendita, si deve ritenere che l'adeguamento del

piano commerciale in materia costituisca necessariamente un antecedente logico giuridico indefettibile". Se non prevedete il piano commerciale non potete mai rilasciare niente. Poiché l'autorizzazione commerciale è correlata dalla licenza edilizia, cosa state approvando? Qualcosa che fa danni.

Non possiamo ragionare in questi termini. Il Comune ragiona in termini di proprietà catastali, ce l'avete insegnato con il castello. Le suore sono le proprietarie catastali. In questo caso è il Comune e il Comune in questo piano non esiste proprio.

Questo piano è assolutamente illegittimo, noi non lo voteremo mai. Se ci saranno problemi di natura giudiziaria io non... Cosa che non promuoverò io perché non mi sono mai permesso. Noi ve lo avevamo già detto.

ASSESSORE DURANTE – (Intervento fuori microfono)

GEOM. SARACINO – Per quanto riguarda il piano di lottizzazione, il piano di lottizzazione lo propone la maggioranza del comparto, il 51%. Qui siamo al 99,9%. Il Comune è proprietario di quell'area, nessuno si sta nascondendo, tanto è che nella relazione dove stanno allegate le tabelle con le percentuali di possesso dice Comune di Melendugno proprietario, diritto del concedente, enfiteuti Dora Potì e Potì Enrico. Nel momento in cui il Comune è proprietario...

CONSIGLIERE FELLINE – Gli enfiteuti hanno diritto di presentare una lottizzazione?

GEOM. SARACINO – Ma la lottizzazione non la sta presentando Enrico Potì, la sta presentando Eurospin.

CONSIGLIERE FELLINE – E altri. Gli altri chi sono?

GEOM. SARACINO – Il Comune.

CONSIGLIERE FELLINE – Non si è mai espresso in questo senso il Consiglio comunale.

GEOM. SARACINO – Il proponente è Eurospin, altri sono come proprietari. La proprietà è Eurospin e altri. Il proponente del piano è Eurospin. Il Comune, nel momento in cui ha preso visione dell'atto, nel momento in cui ha provveduto a fare le varie approvazioni in commissione ha adottato l'atto e accettato questo piano di lottizzazione. Nel momento in cui diventerà operativo il Comune adotterà le sue determinazioni e dirà: lo vendo, lo regalo.

CONSIGLIERE FELLINE – Scusate, qua dice presentato dalla società Eurospin e altri. Fatemi capire. Qua c'è scritto presentato.

GEOM. SARACINO – Forse c'è un errore, la proprietà è Eurospin e altri, la presentazione l'ha fatta Eurospin, in quanto legittimato per la percentuale di possesso delle aree. Quanto al piano di lottizzazione, noi stiamo approvando un piano di lottizzazione. In mancanza del piano commerciale mi pare che la legge regoli anche la concessione di alcune licenze.

CONSIGLIERE FELLINE – Di accorpamento stai parlando?

GEOM. SARACINO – In mancanza di un piano commerciale c'è qualche altro istituto che regola la concessione... In questa fase non stiamo arrivando a dare l'autorizzazione commerciale.

CONSIGLIERE FELLINE – Quanto tempo hanno per chiedere le concessioni edilizie?

GEOM. SARACINO – Dieci anni.

CONSIGLIERE FELLINE – Prima di chiedere le concessioni edilizie devono avere la licenza commerciale.

(Intervento fuori microfono)

SEGRETARIO – La legge regionale citata parla di compatibilità o contemporaneità tra licenza commerciale e titolo edilizio, non approvazione dello strumento urbanistico.

PRESIDENTE – C'è un emendamento, di togliere la parola “e altri”.

CONSIGLIERE FELLINE – Se c'è un emendamento vuol dire che deve ritornare tutto daccapo. State modificando il progetto, vuol dire che deve ritornare indietro. Se proponete l'emendamento togliendo la parola “altri”, vuol dire che è un nuovo progetto, deve ritornare indietro, rifare l'approvazione preliminare, la pubblicazione. Stai cambiando i proponenti, è un cambio di natura soggettiva.

PRESIDENTE – Prego Sindaco.

SINDACO – Abbiamo estrema fiducia del nostro dirigente. Questo progetto ci viene firmato dal dirigente, è approvabile, è stato rilevato che c'è un “e altri” sul dispositivo della delibera, lo togliamo perché è stato un refuso. Non cambia il progetto. Noi non possiamo fare un esame tecnico del progetto, noi facciamo un esame della delibera, ci sono le firme dei dirigenti. Per quanto riguarda la proprietà, io sapevo e ho avuto conferma che se c'è una vasta proprietà la lottizzazione la deve presentare uno che è titolare almeno del 51%. Quando arriverà il momento il Comune si farà rivalere di quelle che sono le sue... Avere un altro centro commerciale a Melendugno penso che sia buono, così allarga la concorrenza.

PRESIDENTE – Votiamo l'emendamento proposto dal Sindaco. Chi è favorevole?

VOTAZIONE

FAVOREVOLI n. 12

CONTRARI n. 4 (Felline, Durante Ch., Galati,
Degaetani)

PRESIDENTE – Votiamo il punto emendato. Chi è favorevole?

VOTAZIONE

FAVOREVOLI n. 11

CONTRARI n. 5 (Felline, Durante Ch., Galati,
Degaetani, Giausa)

PRESIDENTE – Per l'immediata esecutività.

VOTAZIONE

FAVOREVOLI n. 11

CONTRARI n. 5 (Felline, Durante Ch., Galati,
Degaetani, Giausa)