

Spett.le Comune di Cerignola

Egr. Ing. Michele Chiumento, Responsabile del Procedimento

LORO SEDI

A mezzo PEC: protocollo.comune.cerignola@pec.it

OGGETTO: Controdeduzioni alla comunicazione di avvio del procedimento ppVs. Prot. N. 2759 del 05/02/2020.

La sinergia fra pubblico e privato, soprattutto in periodi di forte limitazione degli investimenti pubblici a causa della congiuntura economica, è fra le strade più efficaci per fornire servizi alla comunità senza gravare di costi le PP.AA. .

Esattamente questi gli scopi perseguiti dal progetto presentato dalla Traevi's s.n.c. .

Il progetto è più che meritevole.

Prevede la realizzazione di un struttura di interesse comune, quale una media struttura di vendita della superficie lorda complessiva di mq 1800 con superficie di vendita inferiore a mq 1500, oltre alla realizzazione di parcheggi pubblici per mq 2.735, parcheggi privati per mq 3.245,00 (destinati comunque all'uso pubblico), area a verde pubblico attrezzata per mq 2.930,00 nonché un immobile, all'interno di detta area a verde, prospiciente sulla via Candela, della superficie non inferiore a mq 100 da trasferire all'Amministrazione Comunale per gli usi che questa riterrà opportuno (ufficio pubblico, asilo nido, centro sociale, ecc.), area a verde privato (destinata comunque all'uso pubblico) per mq 1.134,00.

Per ottemperare alle prescrizioni di legge relative ai parcheggi pubblici e verde pubblico, si è scelto di concentrare a Nord del lotto l'ubicazione di tale aree, ossia a ridosso con la via pubblica che diviene la strada di accesso al lotto.

La necessità di mantenere distinte le aree (parcheggio e verde) da cedere all'A.C. o asservire all'uso pubblico da quelle che dovranno rimanere di proprietà privata ma comunque destinate all'uso pubblico nasce dalla necessità (dettata dalle vigenti NTA del PRG) di poter garantire una superficie fondiaria non inferiore a mq 6.280 circa.

Le dotazioni di verde e parcheggio pubblico sono abbondantemente superiori a quelle minime e, in uno con la realizzazione del manufatto da trasferire all'A.C., assicurano, la funzione d'interesse generale dell'intervento, mediante l'uso collettivo.

71042 Cerignola
Via Plebiscito, c.p. 13
Tel. e Fax 0885.425560
pec: metta.francesco@avvocatifoggia.legalmail.it
pec: tortorella.paola@avvocatifoggia.legalmail.it

71122 Foggia
Viale degli Aviatori, 21 - Sc. B
Tel. e Fax 0881.612701
pec: avalessandrametta@pec.it
pec: avvpaolametta@pec.it

Si riceve il Lunedì, Mercoledì e Venerdì

Si riceve il Martedì e Giovedì

STUDIO LEGALE METTA

Avv. Franco Metta
Avv. Paola Tortorella

Avv. Alessandra Metta
Avv. Paola Metta

La proprietà, in relazione al disposto dell'art. 28 della legge regionale del 31.05.1980 n. 56, si obbligherà solidalmente, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo:

- a) a cedere o subordinare all'uso pubblico le aree destinate a viabilità e parcheggi della superficie di mq 2735,00 e a verde pubblico della superficie di mq 2930,00, provvedendo, nel caso di asservimento all'uso pubblico alla loro manutenzione costante nel tempo esonerando l'Ente da ogni relativo onere;
- b) a garantire la fruizione pubblica delle aree destinate a parcheggio privato della superficie di mq 3.245,00 e delle aree destinate a verde privato della superficie di mq 1134,00 provvedendo alla loro manutenzione costante nel tempo esonerando l'Ente da ogni relativo onere;
- c) a non utilizzare gli immobili per tutte quelle le attività che siano ritenute incompatibili con la vocazione residenziale delle zone contigue al comparto in argomento;
- d) a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione interne al lotto e quelle di proprietà comunale, compresa la struttura di mq 100 circa da ubicare all'interno dell'area a verde attrezzato prospiciente la via Candela;
- e) a realizzare, a propria cura e spese, la riqualificazione delle limitrofe aree di proprietà comunale circostanti l'area di intervento attraverso la realizzazione di marciapiedi e pubblica illuminazione.

Complessivamente l'intervento proposto consentirà di dotare i quartieri a ridosso con l'area interessata, fortemente popolati e assolutamente carenti di servizi, di una superficie complessiva di parcheggi per mq 5.980,00, di aree a verde per mq 4.064, di una struttura di mq 100 che sarà acquisita al patrimonio comunale per il perseguimento di finalità istituzionali proprie dell'Ente da ubicare all'interno dell'area a verde attrezzato prospiciente la Via Candela per una facile fruizione pubblica, nonché della media struttura di vendita.

Un progetto meritevole in qualsiasi caso, ma che lo diventa ancor più alla luce della zona della Città ove esso sarà realizzato.

Il lotto oggetto dell'intervento è esteso per una superficie totale di mq 11.952,00 e ricade in zona F1/C per l'intera superficie, ha una forma geometrica di poligono irregolare, il lato Nord del lotto si affaccia su via Candela, i lati Est e Ovest confinano con aree destinate ad uso residenziale e a Sud confina con area di espansione privata tipizzata C2. L'intero suolo è, dunque, a ridosso di aree residenziali, fortemente popolate, prive di servizi essenziali ed oggi si presenta libero e in condizioni di degrado e quindi non usufruibile dalla collettività.

71042 Cerignola
Via Plebiscito, c.p. 13
Tel. e Fax 0885.425560
pec: metta.francesco@avvocatifoggia.legalmail.it
pec: tortorella.paola@avvocatifoggia.legalmail.it

71122 Foggia
Viale degli Aviatori, 21 - Sc. B
Tel. e Fax 0881.612701
pec: avvalessandrametta@pec.it
pec: avvpaolametta@pec.it

STUDIO LEGALE METTA

Avv. Franco Metta
Avv. Paola Tortorella

Avv. Alessandra Metta
Avv. Paola Metta

Si consideri, inoltre, che la media struttura di vendita che la Traevi's ha in animo di realizzare colmerà un vuoto di servizi della zona, dal momento che il supermercato già esistente più vicino si trova a poco meno di due km.

Stesso dicasi per le aree verdi.

Praticamente inesistente, se si esclude l'asilo nido Baldina Di Vittorio, la presenza di edifici di proprietà comunale da adibire a qualunque servizio per la collettività.

A titolo esemplificativo, si consideri che nella zona di Cerignola interessata dall'intervento di Traevi's non esistono centri ricreativi, sociali, siano essi per giovani o per anziani, né qualunque altra struttura idonea a costituire un centro di interesse per la collettività.

Anzi, senza il pregevole contributo delle Parrocchie della zona, di fatto, non ci sarebbe alcun luogo diverso dalla strada dove i giovani possano riunirsi.

Si consideri, altresì, che quella in oggetto, è la zona forse più distante da Palazzo di Città di tal che, sarebbe di preminente interesse per la collettività, eventualmente, anche allocare nella struttura di non meno di 100 mq che la Trevi's si è impegnata a realizzare, degli Uffici periferici del Comune, magari quelli più frequentati dalla Cittadinanza, così da rendere più agevole l'accesso anche agli abitanti di quella periferia.

Tutti gli esempi di cui innanzi non sono altro che la prova che il progetto di Traevi's risponde alle caratteristiche di un'opera di interesse generale, così come richiesto dagli atti amministrativi che lo hanno approvato e dalla pacifica giurisprudenza in materia: *“Le opere di interesse generale integrano una categoria logico giuridica nettamente differenziata rispetto a quella delle «opere pubbliche», comprendendo quegli impianti e attrezzature che, sebbene non destinati a scopi di stretta cura della pubblica amministrazione, sono idonee a soddisfare bisogni della collettività, ancorché vengano realizzati e gestiti da soggetti privati; ciò con la conseguenza che devono ritenersi di interesse generale le opere realizzabili nelle zone F dei piani regolatori, nelle quali vanno posizionate non soltanto le strutture pubbliche in senso stretto (quali scuole, chiese, ospedali) ma anche quelle private, purché contrassegnate da una generale fruibilità pubblica (cfr., ex multis, Cons. Stato Sez. IV, 22 giugno 2011, n. 3797)”*.

Dunque, contrariamente a quanto sostenuto dal Dott. Postiglione e dall'Ing. Chiumento nella propria richiesta di parere alla Regione risalente al 20 gennaio scorso non v'è alcuna “collisione” fra *“il progetto della Traevi's s.n.c. e la necessità di garantire alla comunità la piena fruizione degli spazi previsti dal PRG per le attrezzature pubbliche”*.

71042 Cerignola
Via Plebiscito, c.p. 13
Tel. e Fax 0885.425560
pec: metta.francesco@avvocatifoggia.legalmail.it
pec: tortorella.paola@avvocatifoggia.legalmail.it

71122 Foggia
Viale degli Aviatori, 21 - Sc. B
Tel. e Fax 0881.612701
pec: avvalessandrametta@pec.it
pec: avvpaolametta@pec.it

Avv. Franco Metta
Avv. Paola Tortorella

Avv. Alessandra Metta
Avv. Paola Metta

E non è un caso se la Regione Puglia, a fronte della richiesta di parere da parte di questo Ente, pur sottolineando la propria incompetenza in materia, ha tenuto a sottolineare la liceità dei progetti ove aderenti all'art. 21 delle NTA del PRG.

Ed è proprio su questa circostanza che si vuole insistere.

Quanto progettato dalla Traevi's sarebbe assentibile anche in assenza della delibera che la Commissione Straordinaria ha in animo di annullare, dal momento che l'area di progetto ricade interamente in zona F1/C in cui, ai sensi dell'art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione, sono consentite "dottrine pubbliche connesse con le attività ricreative, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, per servizi, uffici amministrativi, sedi di Enti pubblici ed altro" e l'edificazione è subordinata al rilascio del P.d.C. nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Rc max = 70%; - He max = 15 m; - Dc min = 5 m; - De min = 10 m; - Ds min = 5 m, pacificamente rispettati.

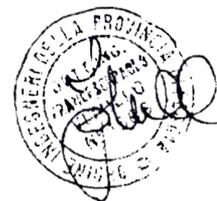
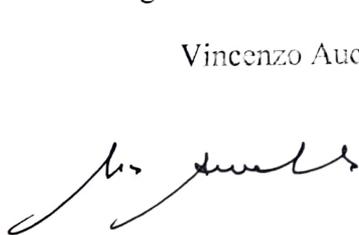
Alla luce di quanto dedotto, gli scriventi, Avv. Alessandra Metta, quale difensore e procuratore di Traevi's s.n.c., l'Ing. Francescopaolo Vitullo, quale progettista, e il sig. Vincenzo Aucello, quale l.r. della Traevi's s.n.c. che sottoscrive la presente per ratifica,

CHIEDONO

Che il Comune voglia confermare gli atti amministrativi oggetto delle presenti controdeduzioni provvedendo altresì a rilasciare il permesso di costruire il cui rilascio è ormai in inescusabile ritardo.

Cerignola, 15.05.2020

Vincenzo Aucello Avv. Alessandra Metta Ing. Francescopaolo Vitullo



71042 Cerignola
Via Plebiscito, c.p. 13
Tel. e Fax 0885.425560
pec: metta.francesco@avvocatifoggia.legalmail.it
pec: tortorella.paola@avvocatifoggia.legalmail.it

71122 Foggia
Viale degli Aviatori, 21 - Sc. B
Tel. e Fax 0881.612701
pec: avvalessandrametta@pec.it
pec: avvpaolametta@pec.it