



CITTA' DI BARI

MUNICIPIO I

SESSIONE ORDINARIA

DELIBERAZIONE N. 2024/00063 DEL 24/10/2024

OGGETTO : PARERE AI SENSI DELL'ART.55 REG. DEC. ISTITUTIVO DEI MUNICIPI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSILIARE AVENTE AD OGGETTO "ESECUZIONE DELLA SENTENZA DI CONSIGLIO DI STATO SEZ. IV, N. 07179/2024".

L'anno duemilaventiquattro il giorno 24 del mese di ottobre, alle ore 15:03 ,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

FERRETTI ANNAMARIA

I CONSIGLIERI

N	COGNOME E NOME	Pres
1	ALBORE Giuseppe	NO
2	AMORUSO Dario	SI

N	COGNOME E NOME	Pres
12	CORCELLI Sig. Giuseppe	NO
13	IMPEDOVO Sig.ra Rosaria	SI

3	ARALDO Francesca	SI	14	IUSCO Claudio	SI
4	BATTISTA Nicola	NO	15	LIEGGI Laura	NO
5	BIANCOFIORE Nicola	SI	16	LUISI Fabrizio	NO
6	BOCCASILE Sig. Cosimo	SI	17	MASTRANDREA Francescantonio	SI
7	BRATTA Luca Antonio	SI	18	PIANCALDINI Sig. Vittorio	NO
8	CASSANO Nicola Massimo	SI	19	VALENTINI Fabrizio	SI
9	CASSANO Sig. Vito	SI	20	VENTRELLA Francesco	NO
10	CIOCCA Paolo	SI			
11	COCCIOLI Mario	NO			

Assiste alla seduta, con funzioni di Segretario, il Dirigente Anna Valla .

Totale presenti: n. 12 su n. 20 consiglieri assegnati

Assenti : Giuseppe Albore Nicola Battista Mario Coccioli Giuseppe Corcelli Laura Lieggi Fabrizio Luisi Vittorio Piancaldini Francesco Ventrella

La Presidente del Municipio I, Annamaria Ferretti, relaziona:

PREMESSO che con nota prot. n. 330525 del 30.09.2024, ivi allegata, la Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, ha trasmesso, per l'espressione del parere ai sensi dell'art. 55 del vigente Regolamento sul Decentramento Amministrativo, la proposta di deliberazione consiliare avente ad oggetto la "*Esecuzione della sentenza di Consiglio di Stato Sezione Quarta n. 07179/2024*".

DATO ATTO che

- la richiesta del parere ai sensi dell'art. 55 del vigente Regolamento sul Dec. Amm. avente ad oggetto la "*Esecuzione della sentenza di Consiglio di Stato Sezione Quarta n. 07179/2024*", facendo seguito la Conferenza Capigruppo allo scopo riunitasi in data 8.10.2024, è stata trasmessa alla competente Commissione Congiunta – regolarmente convocata - in data 8.10.2024;
- la Commissione Congiunta, allo scopo riunitasi, nella seduta del 21/10/2024, come da verbale, ivi allegato, ha esaminato l'argomento di che trattasi ed espresso: "**parere favorevole**";

CONSIDERATO CHE quanto premesso si rimette all'esame del Consiglio per le definitive determinazioni di competenza;

IL CONSIGLIO

RIUNITO nella sede del I Municipio in Bari giusta convocazione avente prot. nr. 352745 del 15/10/2024 ;

PRESO ATTO CHE:

- la proposta di deliberazione di cui trattasi, con i relativi allegati, è stata regolarmente depositata presso la Segreteria del Municipio ai sensi dell'art. 51 del Regolamento sul decentramento amministrativo istitutivo dei Municipi, con avviso di convocazione regolarmente pubblicato sul sito web Istituzionale del Municipio 1;

- gli atti relativi agli argomenti iscritti all'ordine del giorno sono visionabili da parte dei Consiglieri del Municipio mediante il sistema informatizzato delle delibere;

- Eventuali allegati voluminosi non inseriti nel sistema informatizzato delle delibere, sono depositati presso la Direzione del Municipio.

UDITA la relazione della Presidente;

UDITI gli interventi dei Consiglieri, come da verbale di registrazione della seduta, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

UDITE le dichiarazioni di voto, come da verbale di registrazione della seduta, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

VISTO il D. Lgs. n. 267/2000;

VISTO l'art. 55 del Regolamento sul decentramento amministrativo istitutivo dei Municipi;

ATTESO 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;

RITENUTO di omettere il parere di regolarità contabile, in quanto l'adozione del presente provvedimento non comporta alcun impegno di spesa;

CON n. 13 favorevoli e 1 Contrari, con n. 4 astenuti su n. 18 consiglieri presenti e votanti espressi per alzata di mano

DELIBERA

- 1. DI ESPRIMERE** PARERE FAVOREVOLE sulla proposta di deliberazione consiliare avente ad oggetto la "*Esecuzione della sentenza di Consiglio di Stato Sezione Quarta n. 07179/2024*";
- 2. DI TRASMETTERE** copia del presente provvedimento ad intervenuta esecutività all'Ufficio di Gabinetto del Sindaco, Ufficio di Presidenza Comunale, Ripartizione Segretaria Generale, Direzione Generale, Ripartizione Organi Istituzionali e Affari Generali, Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio.
- 3. DI PUBBLICARE** la presente deliberazione sul sito del Municipio al fine di dare alla utenza la massima pubblicità e trasparenza.

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

()



* * * * *

Municipio 1

Murat – San Nicola – Libertà – Madonnella – Japigia – Torre a Mare

1^ COMMISSIONE ORDINARIA PERMANENTE "CURA E PROMOZIONE DEL TERRITORIO" VERBALE DEL 21/10/2024

L'anno duemilaventiquattro il giorno **21** del mese di **ottobre** convocata con nota **prot. 324294** del **24/09/2024**, per le ore 12,00 si è riunita in audio-videoconferenza ovvero modalità mista ai sensi dell'art. 37-bis del Regolamento sul decentramento amministrativo istitutivo dei Municipi in Bari nella Sede del I Municipio, la I^ Commissione Consiliare Ordinaria Permanente.

Funge da segretario verbalizzante: Francesca Andronaco

Il Segretario verbalizzante dà atto che sono presenti in Commissione alle ore 12.00 i consiglieri:

Consiglieri	Pres.	Ora Entrata	Ora Uscita	Firma
Ventrella Francesco	si	12,00	12,45	In sede
Iusco Claudio	si	12,00	12,45	In presenza
Componenti	Pres.	Ora Entrata	Ora Uscita	Firma
Valentini Fabrizio	si	12,00	12,37	On line
Ciocca Paolo	Si	12,00	12,45	In sede
Bratta Luca Antonio	si	12,02- 12,07	12.03 12,45	On line in presenza
Cassano Nicola Massimo	si	12,00	12,45	On line

IL presidente Ventrella constatata la presenza del numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta alle ore 12,00 per discutere sul seguente o.d.g.:

- 1. *Segnalazioni e protocolli in entrata*
- 2. *varie ed eventuali.*
- 3. *comunicazioni.*

In apertura di seduta si da lettura del verbale della seduta precedente che viene approvato all'unanimità.

Il consigliere Bratta esce dalla commissione alle ore 12.03 e arriva in presenza alle ore 12,07.

Prende la parola il presidente Ventrella il quale comunica alla commissione che nella seduta del 28 ottobre 24 saranno presenti in commissione l'Assessore Carla Palone ed il POS Pier Franco Pistone al fine di discutere in merito alla criticità relative alla gestione delle aree di aggregazione che ultimamente hanno interessato il quartiere Umbertino, Piazza Risorgimento, piazza Redentore e la muraglia.

Il presidente Ventrella, in ragione dell'importanza dell'incontro chiede ai consiglieri di essere fisicamente presente.

La commissione preso atto di quanto chiesto dal Presidente Ventrella, apre la discussione in merito alla nota prot 330525 del 30/9/24 avente ad oggetto **"Regolamento sul Decentramento Amministrativo - esecuzione della sentenza di consiglio di stato sez. IV, n. 07179/2024"**;

Prende la parola il presidente Ventrella il quale rammenta alla commissione quanto già discusso nella commissione congiunta del 16 ottobre 24 alla presenza dell'Ingegnere Colacicco e Avv. Farnelli avente ad oggetto la pronuncia del consiglio di Stato sez. IV n . 07179 /2024.

Continuando il presidente comunica alla commissione la necessità di esprimere un parere in merito alla possibilità da parte del Comune dell'esercizio del suo diritto potestativo di non consentire il cambio di destinazione d'uso ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 bis LR n 33/07 in riferimento alle maglie del PRG destinate al terziario direzionale.

Il Presidente per quanto occorre e possa ribadisce che eventuali cambi di destinazione d'uso ai sensi della citata legge regionale appaiono sicuramente sproporzionati riguardo la già disponibile cubatura relativa all'edilizia residenziale.

Il presidente da inoltre lettura dalle osservazioni ampiamente esposti dall'ingegner Colacicco atteso che trattasi delle previsione ampiamente applicata nel vigente PRG.

Si apre la discussione sul punto.

Al termine della discussione prende la parola il consigliere Cassano il quale dichiara che stante il suo conflitto potenziale di interessi non parteciperà alla votazione .

Il presidente Ventrella preso atto del comportamento e dichiarazione eticamente corretta da parte del consigliere Cassano invita la commissione ad esprimersi sul punto.

Favorevoli: Ventrella, Ciocca Iusco e Valentini;

Astenuti: Bratta, non partecipa il consigliere Cassano.

Prende la parola il presidente il quale attesta il risultato della votazione e dichiara che la commissione ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art.55 del Regolamento del decentramento amministrativo " Esecuzione della sentenza del consiglio di stato"ovvero di non consentire il cambio di destinazione d'uso ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 bis LR n 33/07 in riferimento alle maglie del PRG destinate al terziario direzionale.

Null'altro essendoci da discutere e nessun altro prendendo la parola il presidente dichiara chiusa la seduta alle ore 12,45

Il Segretario né da atto nel verbale

Il Segretario

Francesca Andronaco

Il Presidente

Avv. Francesco Ventrella



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Questo documento viene trasmesso esclusivamente a mezzo e-mail (art. 47 Codice Amministrazione Digitale D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e s.m.i.)

Allegato:

1. Proposta di Deliberazione
2. N.4 Allegati come da delibera

Al Presidente del Municipio I

Al Direttore del Municipio I

Al Presidente del Municipio II

Al Direttore del Municipio II

Al Presidente del Municipio III

Al Direttore del Municipio III

Al Presidente del Municipio IV

Al Direttore del Municipio IV

Al Presidente del Municipio V

Al Direttore del Municipio V

e p.c. Al Sindaco

e p.c. All' Assessora alla Rigenerazione Urbana e Sociale
Prof.ssa Giovanna Iacovone

g.iacovone@comune.bari.it

OGGETTO: Esecuzione della sentenza di Consiglio di Stato Sezione Quarta n. 07179/2024. Richiesta parere ex art.55 del Regolamento sul Decentramento Amministrativo.

Con la presente si invia la proposta di Deliberazione in oggetto indicata formulando istanza di parere ex art.55 del Regolamento sul Decentramento Amministrativo affinché codesti Municipi si esprimano in ordine alla stessa.

Si resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimento.

Distinti Saluti.

Il Direttore della Ripartizione
Governo e Sviluppo Strategico del Territorio
Ing. Pompeo Colacicco

Il Funzionario Architetto Costanza Sorrenti

Via Francesco Saverio Abbrescia, 82-86 70121 - Bari - tel. 080/5773145 - fax 080/5773106 rip.urbanisticaediliziaprivata@comune.bari.it

2. Comune di Bari - Prot. 30/09/2024.0330525.U Si attesta che la presente copia cartacea è conforme all'originale digitata ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e s.m.i. e che il documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Bari

OGGETTO: Esecuzione della sentenza di Consiglio di Stato Sezione Quarta n. 07179/2024.

Il Sindaco e l'Assessora alla Rigenerazione Urbana e Sociale, sulla base dell'istruttoria condotta dalla Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, riferiscono:

PREMESSO che:

L'art. 2 della LR n. 16 del 7.4.2014 (che ha introdotto l'art. 8 *bis* nella LR n. 33 del 26.11.2007) prevede che, *"al fine di favorire il riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente, i Comuni possono consentire mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, non comportanti incrementi volumetrici eccedenti le previsioni dello strumento urbanistico vigente, di immobili legittimamente edificati alla data di entrata in vigore"* della citata legge regionale.

Tale possibilità è accordata esclusivamente nelle zone territoriali omogenee che lo strumento urbanistico generale preveda a destinazione mista, come definita all'articolo 51, comma 1, lettera c), punto 5), della LR n. 56 del 31.5.1980 (Tutela ed uso del territorio).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 18.6.2015, il Comune di Bari aveva individuato le zone ove trova applicazione il predetto art. 2 della LR n. 16/2014, *"[...] sulla base di criteri di compatibilità ambientale e funzionalità urbanistica [...]"*, ammettendo il cambio di destinazione d'uso *"[...] limitatamente agli usi consentiti dal Piano nelle zone territoriali omogenee in cui ricade l'intervento e a condizione che siano rispettate le vigenti norme in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e accessibilità e inoltre che siano assicurati gli standard previsti dalla normativa in vigore o il versamento dell'importo dovuto per la loro monetizzazione ove non sia possibile reperirli nelle immediate vicinanze"*.

I mutamenti di destinazione d'uso sono stati quindi consentiti, con la citata DCC, nelle parti del territorio comunale definite *"Zone per attività terziaria"* e *"Aree di rinnovamento urbano a carattere terziario - direzionale di tipo B9"*, disciplinate rispettivamente dagli artt. 39 e 50 delle NTA del vigente PRG.

Con l'art. 27 della LR n. 51 del 30.12.2021, la Regione Puglia ha introdotto un'estensione del campo di applicazione del cambio di destinazione d'uso *"[...] anche agli interventi non ancora realizzati o in corso di realizzazione, previsti dai piani di lottizzazione approvati e convenzionati alla data di entrata in vigore della legge"*.

In esito alla modifica introdotta dal legislatore regionale, il Comune di Bari ha inteso esercitare nuovamente la facoltà attribuitagli dal novellato art. 8 bis LR 33/2007 per consentire l'applicazione della disposizione sul cambio di destinazione d'uso in deroga, stabilendo in quali aree questa possibilità fosse ammessa, in ossequio alle previsioni del comma 2 della norma citata.

Infatti, con successiva delibera di Consiglio Comunale n. 11/2022, il Comune di Bari ha ribadito che le disposizioni contenute nella propria precedente deliberazione n. 31/2015, dovessero essere applicabili nelle parti del territorio comunale ivi individuate *"[...] consentendo il cambio di destinazione d'uso unicamente per il patrimonio edilizio già esistente, con espressa esclusione di applicazione della disciplina regionale per gli edifici non ancora realizzati o in corso di realizzazione ricadenti in piani di lottizzazione già approvati e convenzionati"*.

L'opzione esercitata dal Comune ha tratto origine dalla consapevolezza che la realizzazione *ex novo* di edifici residenziali di rilevanti dimensioni all'interno di Piani esecutivi - che nelle previsioni dello strumento urbanistico generale erano destinati a funzioni terziario-direzionali - avrebbe di fatto pregiudicato l'intera impostazione della strumentazione attuativa delle aree tipizzate ex art. 39 NTA del PRG, snaturandone la funzione, che sarebbe passata da una connotazione produttiva a quella residenziale, diversamente dalle declinazioni che il PRG ha dato, in ambito locale, alle trasformazioni territoriali a scopo edificatorio.

Le aree destinate dal Piano Regolatore a terziario e direzionale ex art. 39 delle NTA, deputate a soddisfare tali funzioni produttive, già prevedono *in nuce* la possibilità di realizzare una quota parte di residenziale nell'ottica della *mixité* finalizzata ad una equilibrata strategia pianificatoria del territorio. Tuttavia, allo scopo di evitare che le predette aree assumessero una connotazione prevalentemente residenziale perdendo la funzione produttiva, lo strumento urbanistico generale li

attestava la quantità di edilizia residenziale al limite massimo del 50% del carico insediativo complessivo.

I mutamenti di destinazione d'uso sono stati quindi consentiti, con la citata DCC n. 11/2022, nelle parti del territorio comunale definite "Zone per attività terziaria" e "Aree di rinnovamento urbano a carattere terziario - direzionale di tipo B9", disciplinate rispettivamente dagli artt. 39 e 50 delle NTA del vigente PRG, nonché nelle "Zone di completamento e di espansione della città" (aree da B1 a B8 e da C1 a C3 del PRG) disciplinate dagli artt. 47, 48, 49, e 51 delle NTA del vigente PRG, alle condizioni sopra riportate.

Con la medesima DCC, il Comune ha anche precisato che il cambio di destinazione d'uso costituisce intervento edilizio "in deroga" alla disciplina urbanistica comunale e che l'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso deve essere subordinata - ad integrazione di quanto già disposto con il p.to 2 della DCC n. 31/2015 - alla corresponsione del contributo straordinario.

PREMESSO, altresì, che:

Con istanza del 28.2.2022 la Noema Immobiliare s.r.l. ha richiesto permesso di costruire per la realizzazione degli immobili di cui al lotto A del Piano di lottizzazione n. 22/1991 con parziale cambio di destinazione d'uso da terziario a residenziale, ai sensi della vigente normativa regionale in materia.

Con nota prot. n. 279447 del 8.9.2022 e successiva determinazione dirigenziale n. 906/2022, l'ufficio tecnico comunale ha comunicato il diniego definitivo in quanto l'intervento previsto risultava "[...] in contrasto con la DCC n. 11/2022 [...]" ribadendo che "[...] mutamenti di destinazione d'uso [...] sono ammessi esclusivamente per immobili legittimamente edificati alla data di entrata in vigore della LR n. 16/2014 [...] con espresso divieto di applicazione della medesima disciplina agli edifici in corso di realizzazione e a quelli soltanto previsti nella strumentazione urbanistica attuativa già approvata e convenzionata".

La società istante ha presentato ricorso al TAR Puglia per l'annullamento della suddetta nota recante il diniego definitivo e per l'annullamento della DCC n. 11/2022.

Con Sentenza n. 3/2024 il TAR Puglia – Sez. Bari (Sez. III) ha accolto il ricorso ed annullato il provvedimento comunale e la delibera C.C. n. 11/2022 (**ALL.1**).

Tale pronuncia è stata impugnata con appello del Comune di Bari innanzi al Consiglio di Stato (Sez. IV) che in data 20.08.2024 si è pronunciato con Sentenza n. 07179/2024 rigettando l'appello in ragione della "[...] natura prescrittiva dell'estensione della disciplina regionale anche agli immobili non ancora realizzati [...]" secondo quanto stabilito dall'art. 27 LR n. 51/2021, fornendo al contempo indicazioni operative sulle modalità di azione dell'Ente in applicazione della propria potestà pianificatoria (**ALL.2**).

PRESO ATTO che:

La disciplina regionale così come novellata richiede, per la sua applicazione, l'espressa valutazione del Consiglio Comunale in merito alla individuazione delle aree in cui è ammesso il cambio di destinazione d'uso risultando, in forza del comma 2 dell'art. 8 bis, la disciplina introdotta dalla l'art. 27 della LR n. 51 del 30.12.2021 inoperante in mancanza della previa deliberazione consiliare, introdotta dal Comune con DCC n. 11/2022 ma annullata per l'intervento del Giudice Amministrativo.

Peraltro, la su citata Sentenza del Consiglio di Stato n. 07179/2024 ha annullato la delibera DCC n. 11/2024 nonché il provvedimento di diniego nei confronti della Noema Immobiliare s.r.l., rimettendo alla facoltà dell'Ente la possibilità di consentire il cambio di destinazione d'uso, fermo il rispetto della legge regionale nei termini ivi testualmente indicati, purché ciò avvenga "[...] caso per caso [...] ed individuando le aree in cui consentirlo [...]". La medesima pronuncia richiama espressamente la possibilità dell'Ente "[...] di decidere, per il tramite di una propria delibera consiliare, non solo di avvalersi o meno della facoltà di consentire il mutamento della destinazione d'uso, ma altresì di individuare le parti di territorio comunale in cui riconoscere l'anzidetta possibilità di mutamento della destinazione, con l'unico limite che, ove l'amministrazione decida di consentire tale mutamento, [...] non può escludere tale facoltà con riferimento agli immobili non ancora realizzati o in corso di realizzazione [...]".

DATO ATTO che:

il Settore Pianificazione Attuativa di questa Ripartizione con nota prot. n. 298232 del 03.09.2024 (**ALL.3**) esaminati i contenuti delle pronunce del Giudice Amministrativo ha chiesto al Settore Ufficio di Piano ed Urban Center di effettuare specifico approfondimento istruttorio, riferito al caso delle aree a destinazione terziaria-direzionale, esteso alla più ampia scala comunale, al fine di acquisire elementi tecnici sulla compatibilità urbanistica delle trasformazioni introdotte dalla legge regionale per le aree così tipizzate (normate dall'art. 39 NTA PRG) con il contesto territoriale di riferimento.

In sede istruttoria è emerso (come da riscontro prot. n. 316142 del 17.9.2024.2024 del Settore Ufficio di Piano ed Urban Center - **ALL.4**) che ammettere il cambio di destinazione in deroga verso la funzione residenziale per immobili già destinati ad uffici dalla strumentazione urbanistica esecutiva approvata, causerebbe variazioni qualitative e quantitative del carico insediativo correlato, suscettibili di compromettere la funzionalità urbanistica delle aree territoriali interessate, oltre i limiti di ammissibilità stabiliti dalla disciplina di settore.

Infatti, proprio sotto il profilo urbanistico, un incremento delle quantità residenziali in ambito urbano non fa altro che aggravare la condizione di criticità indotta da un sovradimensionamento delle necessità insediative previste dal PRG, chiamato già oggi a gestire un residuo, in termini di edilizia residenziale prevista dal Piano, quantificabile in 9.552.347 mc (Cfr DCC n. 75 del 13.10.2011), cui vanno aggiunte le quantità introdotte di recente sul territorio con l'edilizia in deroga della LR 14/09 per ulteriori circa 1.640.000 mc (Cfr. dd 10814 del 29.7.2022) a fronte di una popolazione insediata sostanzialmente invariata dal 1976 anno di approvazione del PRG (*trend* in riduzione).

In particolare quest'ultima disciplina (*i.e.* art. 4 LR 14/09), in seguito alle modifiche introdotte con l'art. 2 della LR n. 33/2015 del 19.11.2015 - intervenute quindi successivamente alla delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 18.6.2015 che aveva ammesso il cambio di destinazione d'uso per gli edifici già esistenti in ambito urbano e a destinazione direzionale - ha comportato un ulteriore aggravio del carico insediativo residenziale per circa 1.640.000 mc, i cui effetti devono essere considerati in ogni valutazione di rango urbanistico.

La compromissione dell'equilibrio urbanistico correlata all'edificazione in deroga nelle maglie territoriali ex art. 39 NTA, già caratterizzate da un indice residenziale "intensivo", è aggravata dalla circostanza che, sotto il profilo quantitativo, l'analisi condotta alla scala del territorio comunale (ma il risultato è il medesimo anche nel caso in cui l'analisi urbanistica venga riferita al solo Municipio 2 in cui ricade il PdL oggetto di richiesta di deroga) evidenzia che le dotazioni esistenti "per l'istruzione" e "per attrezzature di interesse comune" non garantiscono i minimi imposti dall'art. 3 comma 2 lett. a e b DM n. 1444/1968 anche solo per la popolazione già insediata (cfr. relazione istruttoria parte integrante del presente atto).

Inoltre, il cambio di destinazione d'uso degli edifici inizialmente destinati a terziario comporterebbe una sostanziale variante urbanistica delle previsioni di Piano Regolatore in quanto l'incremento della quantità di residenza a scapito dell'originaria destinazione a terziario trasformerebbe la maglia così tipizzata (che del resto già prevede una commistione di funzioni residenziali e direzionali) in una porzione territoriale a carattere completamente residenziale, spostandone - di fatto - il rango di appartenenza dalle zone omogenee della lett. d) a quelle della lett. c) di cui al comma 1 dell'art. 2 del DM n. 1444/1968 s.m.i.

CONSIDERATO che:

L'introduzione del cambio di destinazione d'uso nelle aree tipizzate dall'art. 39 NTA PRG riferito sia all'edificato esistente e, soprattutto, a quello convenzionato nei PdL ma non ancora realizzato produce una variazione a scala urbanistica delle caratteristiche della maglia territoriale che - con la preponderanza delle quantità residenziali rispetto a quelle produttive - finisce dall'essere "produttiva" all'essere "residenziale" e peraltro connotata da un indice territoriale prevalentemente residenziale (variabile in un intervallo tra $i_{ft} > 2,5$ mc/mq e $i_{ft} = 5$ mc/mq), significativamente più rilevante rispetto a quello fissato dal PRG per le maglie destinate all'edilizia residenziale (Espansione C1 $i_{ftmax} = 1,75$ mc/mq). Tale opzione fa venir meno lo stesso principio della *mixité* che garantisce l'equilibrio funzionale alla base dello strumento pianificatorio generale secondo cui, del resto, le aree destinate a terziario e direzionale ex art. 39 delle NTA, seppur deputate a soddisfare funzioni produttive, già prevedono *in nuce* la possibilità di realizzare una quota parte di

residenziale ma la contengono nella percentuale massima del 50% del carico insediativo ammesso.

Sempre sotto il profilo urbanistico, un incremento delle quantità residenziali in ambito urbano non trova giustificazione nella dimensione quantitativa della collettività insediata che è rimasta pressoché numericamente invariata a partire dal 1976 e con un *trend* in riduzione.

La conversione d'uso e il conseguente incremento di immobili per la residenza - nelle maglie destinate da PRG a terziario - avverrebbe in un territorio caratterizzato da un significativo *deficit* delle dotazioni territoriali, con specifico riferimento ai servizi "per l'istruzione" e "per attrezzature di interesse comune" (art. 3 DM n. 1444/1968 s.m.i.); *deficit* che neanche l'ambito territoriale di stretto riferimento per la maglia urbanistica interessata dal PdL 22/91 (il Municipio 2) riuscirebbe a compensare con spazi destinati a *standard* per la residenza (ed in esubero rispetto ai minimi fissati dalla norma urbanistica per la popolazione già residente) se non riducendo la dotazione territoriale *pro-capite* già presente in quantità inferiore ai minimi inderogabili di Legge con riferimento alla cittadinanza già insediata.

Nel caso della proposta già oggetto di giudizio amministrativo, l'ipotesi di cessione parziale di aree, peraltro già destinate a *standard* della residenza relativa alla popolazione già insediata al 1976 in ambito urbano e la parziale monetizzazione, formalizzate dalla Noema Immobiliare s.r.l. con l'istanza di PdC in deroga non fanno che confermare il generale *deficit* per servizi di interesse collettivo. In questo ambito, in particolare, l'esigenza di monetizzazione dello standard piuttosto che la sua immediata e concreta messa a disposizione per la collettività insediata, produce nell'immediato una riduzione delle prestazioni territoriali necessarie per l'insieme degli abitanti esistenti e per i nuovi abitanti insediati.

In linea generale, trattandosi di interventi da autorizzare in deroga alla pianificazione urbanistica l'ammissibilità dell'iniziativa è subordinata ex art. 14 DPR 380/01 alla sussistenza di un interesse pubblico al cambio di destinazione d'uso richiesto. L'effetto favorevole correlato agli interventi in deroga corrisponderebbe al rilancio dell'economia mediante il sostegno all'attività edilizia ma produrrebbe conseguenze diverse rispetto a quelle indicate negli obiettivi dello stesso art. 8 bis LR 33/07 (favorire il riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente) e comporterebbe esiti contrari alla minimizzazione del consumo di suolo; interesse pubblico quest'ultimo il cui perseguimento - anche attraverso iniziative comunali di rango economico, pur se di tipo "negativo" come quello in argomento - risulta di primaria importanza per l'Amministrazione comunale. Il cambio di destinazione verso la residenza agevola l'attuazione di interventi di nuova costruzione che, viceversa, così come dimostrato dal lungo lasso di tempo trascorso senza che molti degli edifici a terziario-direzionale previsti in piani di lottizzazione convenzionati venissero realizzati, restano ineseguiti nel caso di mantenimento della destinazione a terziario-direzionale.

Inoltre in relazione al corretto insediamento urbanistico, l'esecuzione degli interventi in deroga non fa altro che aggravare la condizione di criticità indotta da un sovradimensionamento delle necessità residenziali previste dal PRG, chiamato già oggi a gestire un residuo in termini di edilizia residenziale prevista dal Piano quantificabile in 9.552.347 mc (Cfr DCC n. 75 del 13.10.2011) cui vanno aggiunte le quantità introdotte sul territorio con l'edilizia in deroga della LR 14/09 per ulteriori circa 1.640.000mc (Cfr. dd 10814 del 29.7.2022) a fronte di una popolazione insediata sostanzialmente in regressione rispetto al 1976.

Dalle verifiche effettuate discende, altresì, che l'edificazione in deroga aggraverebbe una condizione di carenza dello *standard* disponibile e risulterebbe suscettibile di pregiudicare ulteriormente le condizioni di insufficienza dei livelli essenziali delle prestazioni territoriali (nella specie di cui all'art. 3 comma 2 lett. a e b DM n. 1444/1968), con ripercussioni negative sulla qualità della vita dei residenti stessi nonché degli abitanti potenzialmente insediabili.

Tutto ciò premesso e considerato,

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione del sig. Sindaco e dell'Assessora alla Rigenerazione Urbana e Sociale, sulla base dell'istruttoria condotta dalla Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio;



c_ a662: Comune di Bari - Prot. 30/09/2024. 0330525.U Si attesta che la presente copia cartacea è conforme all'originale digitale ai sensi
2. Comune di Bari - Prot. 30/09/2024. 0330525.U Si attesta che la presente copia cartacea è conforme all'originale digitale ai sensi

VISTI e RICHIAMATI:

- il Decreto Legislativo n. 267/2000 e s.m.i.;
- l'art. 2 della Legge Regionale n. 16 del 7.4.2014;
- l'art. 27 della Legge Regionale n. 51 del 30.12.2021;
- l'art.14 del DPR n. 380/2001 s.m.i.;
- gli atti e le norme richiamati nella presente proposta;
- la richiesta di parere ex art. 55 del Regolamento sul Decentramento Amministrativo ai Municipi di cui alla nota n. XXXXXX del XX.XX.XXXX, in atti;
- il parere _____ reso dal Consiglio del Municipio 1 con DCM n.XXXXXX del XX.XX.XXXX;
- il parere _____ reso dal Consiglio del Municipio 2 con DCM n.XXXXXX del XX.XX.XXXX;
- il parere _____ reso dal Consiglio del Municipio 3 con DCM n.XXXXXX del XX.XX.XXXX;
- il parere _____ reso dal Consiglio del Municipio 4 con DCM n.XXXXXX del XX.XX.XXXX;
- il parere _____ reso dal Consiglio del Municipio 5 con DCM n.XXXXXX del XX.XX.XXXX.

VISTO il parere espresso dal Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo strategico del Territorio, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D Lgs 18.08.2000 n. 267 in ordine alla regolarità tecnica della proposta di che trattasi, come da scheda allegata;

RITENUTO di omettere parere di regolarità contabile del Responsabile del Servizio competente, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 49, comma 1 e dall'art. 147 bis, comma 1, del D Lgs 18.08.2000 n. 267 in ordine alla regolarità contabile della proposta di che trattasi, in quanto provvedimento improduttivo di effetti, anche indiretti, di carattere finanziario sul pubblico bilancio;

VERIFICATO che sul presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi, ai sensi del combinato disposto di cui agli art. 6 *bis* della L n. 241/1990 e art. 7 del DPR n. 62/2013 in capo al soggetto che ha sottoscritto il parere di cui all'art. 49 D Lgs 18.08.2000 n. 267;

VISTA, altresì, la scheda di consulenza del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97, comma 2, del del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, che forma parte integrante della presente;

ATTESA la competenza del Consiglio Comunale ad adottare il presente provvedimento, in base a quanto previsto:

- dall'art. 42 comma 2 del D Lgs 267/2000 e s.m.i.;
- dagli artt.14, 16, 17 del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- dall'art. 8 *bis* LR n. 33 del 26.11.2007 e s.m.i.;

DELIBERA

1. DI DARE ATTO che le premesse riportate in narrativa sono parte integrante ed essenziale del presente atto, reso in esecuzione della Sentenza n. 7179 del 29.08.2024, e s'intendono per *relationem* richiamate in quanto ne costituiscono la parte motiva;

2. DI DARE ATTO, inoltre, in relazione al corretto insediamento urbanistico, che l'esecuzione degli interventi in deroga per cambio di destinazione d'uso da terziario a residenziale, per tutte le maglie del territorio comunale disciplinate dall'art. 39 di PRG, non fa altro che aggravare le criticità indotte dal sovradimensionamento residenziale di PRG, quantificabile in 9.552.347 mc (Cfr DCC n. 75 del 13.10.2011) significativamente acuite dalle quantità di edilizia residenziale in deroga di cui all'art. 4 LR 14/09 rese possibili con le modifiche alla norma del «Piano Casa» introdotte ex art. 2 LR n. 33/2015 del 19.11.2015 e pari a circa 1.640.000mc (Cfr. dd 10814 del 29.7.2022) a fronte di una popolazione insediata sostanzialmente invariata a partire dal 1976 (*trend* in riduzione).

3. DI RITENERE prevalenti le istanze finalizzate a favorire il riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente e a minimizzare il consumo di suolo rispetto a quelle di sostegno all'attività edilizia, in un ambito urbano caratterizzato dalla insufficienza delle dotazioni territoriali previste da DM n. 1444/68 della specie di "servizi per l'istruzione" e "attrezzature di interesse comune",

carenza ostativa al soddisfacimento dei livelli prestazionali territoriali richiesti dal complessivo carico residenziale che interventi in deroga andrebbero ad aggravare.

4. DI NON CONSENTIRE il cambio di destinazione d'uso ex art. 8 bis LR n. 33/07 con riferimento alle maglie del PRG destinate a terziario-direzionale ex art. 39 NTA, in ragione del sovradimensionamento delle previsioni residenziali del PRG e dagli interventi ex LR 14/09 rispetto ad un *trend* demografico in regressione dal 1976 ad oggi, che ha visto la popolazione comunale scendere dai 384.374 abitanti del 31.12.1976 (cfr. Istat. (1977). «*Popolazione e movimento anagrafico dei comuni. Vol. XXI, Edizione 1977. Roma.*» pag. 7) ai 314.276 abitanti del 01.01.2024 (fonte anagrafe comunale) con una riduzione percentuale di oltre il 18%, nonché della documentata insufficienza delle dotazioni territoriali previste da DM n. 1444/68 nella specie dei «*servizi per l'istruzione*» e delle «*attrezzature di interesse comune*» rilevata sia con riferimento all'intero territorio comunale che nel Municipio 2.

5. DI PUBBLICARE il presente provvedimento e i relativi allegati sull'Albo pretorio *on line* del Comune ai sensi dell'art.124 del D.Lgs.267/2000 s.m.i., nonché nella Sezione «*Amministrazione trasparente*» ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del D.Lgs.vo n. 33/2013 e s.m.i.;

6. DI NOTIFICARE il presente provvedimento alla Società Noema Immobiliare s.r.l. nei confronti della quale lo stesso è destinato a produrre effetti diretti.

7. DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 co.4 del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i.

8. AVVERSO IL PRESENTE PROVVEDIMENTO è proponibile, ai sensi dell'art. 3, c. 4 della L. n. 241/90 e s.m.i. ricorso giurisdizionale innanzi al T.A.R. sez. di Bari o ricorso straordinario innanzi al Capo dello Stato rispettivamente entro il termine di 60 giorni o entro 120 giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine di pubblicazione.

Publicato il 02/01/2024

N. 00003/2024 REG.PROV.COLL.
N. 01134/2022 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia

(Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1134 del 2022, proposto da Noema Immobiliare S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Ciro Testini, Carmine Rucireta e Pasquale Procacci, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Bari, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Augusto Farnelli in Bari, via Principe Amedeo, 26, nonché dagli avvocati Michele Dell'Anna e Camilla Caporusso, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

nei confronti

Regione Puglia, non costituita in giudizio;

“per l’annullamento l’e/o la declaratoria di nullità, previa emissione di idonea misura cautelare,

-della determinazione dirigenziale n. 906/7.9.2022 del Comune di Bari, recante provvedimento di diniego definitivo in relazione alla richiesta di PDC n. 188496/2022 relativo ad un intervento di edificazione con parziale cambio

di destinazione d'uso ai sensi del combinato disposto della legge regionale 30 dicembre 2021 n.51 (art.27), della legge regionale n.16 del 7 aprile 2014 (art.2) e della legge regionale n.33 del 26 novembre 2007 (art. 8bis);

- nonché di ogni altro atto presupposto, connesso e consequenziale ed in particolare, nei limiti dell'interesse della ricorrente:

- della delibera di C.C. n. 11/2022, avente ad oggetto “Mutamenti di destinazione d'uso in attuazione dell'art. 2 l.r. n. 16/2014. Aggiornamenti della dcc n. 31/2015”;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Bari;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 20 settembre 2023 il dott. Carlo Dibello e uditi per le parti i difensori, avvocati Ciro Testini e Carmine Rucireta per la parte ricorrente; Michele Dell'Anna e Camilla Caporusso per il Comune resistente;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1. Con la deliberazione del Consiglio comunale n. 249/1995 il Comune di Bari approvò il piano di lottizzazione n. 22/91 (c.d. Lottizzazione Noema).

2. Lo strumento urbanistico riguardava una maglia urbanistica dell'estensione di 89.200 mq posta lungo l'asse tra via Generale Bellomo e la c.d. Terza mediana *bis* ed esprimeva una volumetria complessiva pari a 446.000 mc.

3. La maglia in questione è disciplinata dall'art. 39 delle norme tecniche di attuazione (“Zone per attività terziarie”) e prevede la realizzazione di “insediamenti destinati al commercio all'ingrosso e ai trasporti extraurbani su strada e alle attività ausiliarie ai trasporti, limitatamente agli ambienti di rappresentanza ed agli uffici, nonché al commercio al minuto, agli alberghi e ai pubblici servizi, alle attività ausiliarie del commercio, alle attività di comunicazioni, credito, assicurazioni, gestioni finanziarie, servizi per la igiene

e la pulizia, servizi dello spettacolo, produzione e distribuzione del gas ed acqua (limitatamente agli uffici), pubblica amministrazione e studi professionali ed attività similari, frammista alla residenza nella misura massima del 50% del volume ammesso”.

4. Il piano di lottizzazione distribuisce la volumetria espressa dal suolo in 12 lotti (indicati con le lettere da A ad N), ognuno dei quali prevede la realizzazione di molteplici corpi di fabbrica.

5. Ciascuno dei corpi edilizi prevede una destinazione mista a terziario e a residenza, fatta eccezione per i lotti A ed N (che, invece, sono destinati integralmente ad attività terziarie).

6. La gran parte degli interventi edilizi misti a terziario/residenza è stata realizzata o è in corso di realizzazione; viceversa, i corpi di fabbrica destinati esclusivamente ad attività terziarie sono, ad oggi, inedificati.

7. Per porre rimedio alla difficoltà registratasi nel mercato immobiliare, che la ricorrente attribuisce alla rigidità degli strumenti di pianificazione vigenti e alle oggettive difficoltà dell’approvazione di nuovi strumenti urbanistici generali, il legislatore regionale è intervenuto a più riprese, al fine di rivitalizzare il settore dell’edilizia privata.

8. Tanto è avvenuto, prima con la legge regionale n. 33 del 2007 ("Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate"); successivamente, con ulteriori interventi normativi – in specie, l’art. 8-*bis* della legge regionale n. 16 del 2014 - che hanno consentito il mutamento di destinazione d’uso “*di immobili legittimamente edificati alla data di entrata in vigore del presente articolo in zone territoriali omogenee che lo strumento urbanistico generale prevede a destinazione mista come definita all’articolo 51, comma 1, lettera c), punto 5), della legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), purché detti immobili non siano soggetti a vincolo derivante da finanziamento pubblico o rivenienti da variante urbanistica speciale*”; infine, con l’art. 27 della legge regionale n. 51/2021, che ha esteso la disciplina di cui al citato art. 8-*bis* della legge regionale n. 33/2007 “*anche agli interventi non ancora realizzati o in corso di*

realizzazione, previsti dai piani di lottizzazione approvati e convenzionati, alla data di entrata in vigore della presente legge”.

9. In questa prospettiva, la ricorrente ha presentato, in data 28 febbraio 2022, l’istanza di permesso di costruire al Comune di Bari per la realizzazione degli interventi di cui al lotto A del piano di lottizzazione prima richiamato, prevedendo il parziale mutamento di destinazione d’uso degli immobili a realizzarsi e, in particolare, che circa la metà della volumetria programmata sia destinata ad uso residenziale.

10. Poche ore dopo il deposito della domanda di permesso di costruire, il Consiglio comunale di Bari ha approvato la delibera n. 11/2022, rubricata *“Mutamenti di destinazione d’uso in attuazione dell’art. 2 LR n. 16/2014. Aggiornamento della DCC n. 31/2015”.*

11. Precisa, la deducente, che con la precedente deliberazione n. 31/2015, al fine di consentire l’applicazione della normativa regionale, la Regione aveva autorizzato *“in applicazione dell’art. 2 della l.r. n. 16/2014, il mutamento della destinazione d’uso di immobili edificati (e quindi edifici) legittimamente alla data del 08/04/2014 nelle parti del territorio comunale definite ‘Zone per attività terziaria’ e ‘Aree di rinnovamento urbano a carattere terziario - direzionale di tipo B9’, disciplinate rispettivamente dagli artt. 39 e 50 delle NTA del vigente PRG, riconosciute compatibili sotto il profilo ambientale e della funzionalità urbanistica, limitatamente agli usi consentiti nelle specifiche zone territoriali omogenee indicate sopra e a condizione che siano assicurati:*
a) appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione; gli spazi per parcheggi realizzati non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d’uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente; b) le quantità minime di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi previste per la nuova destinazione dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, dallo strumento urbanistico vigente o l’importo dovuto per la loro monetizzazione ove non sia possibile reperirli

nelle immediate vicinanze; c) il rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e accessibilità”.

12. La delibera consiliare n.11/2022, pertanto, è stata emessa in dichiarata attuazione dell'art. 2 della legge regionale n. 16/2014 e a modifica della precedente deliberazione n. 31/2015 con la quale, il Comune di Bari aveva accertato che la zona oggetto dell'intervento per cui è causa (disciplinata, appunto, dall'art. 39 NTA del PRG) è una zona territoriale idonea all'applicazione dell'art. 8-*bis* della legge regionale n. 33/2007.

13. Il Comune di Bari ha però inserito nel provvedimento un ulteriore elemento ritenuto dalla ricorrente eterogeneo rispetto agli obiettivi della legge n. 33 del 2007.

14. Con la delibera in questione, il Comune di Bari dispone, *“nell'esercizio della potestà pianificatoria attribuitagli dal D Lgs n. 267/00, esercitando la facoltà introdotta dall'art. 8 bis della LR n. 33/07 ed in coerenza con le finalità ivi indicate al comma 1 (favorire il riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente), che mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie e non comportanti incrementi volumetrici eccedenti le previsioni dello strumento urbanistico vigente nella zona d'intervento, sono ammessi esclusivamente per immobili legittimamente edificati alla data di entrata in vigore della LR 7.4.2014, n. 16, (8.4.2014, data di pubblicazione del BURP n.47) con espresso divieto di applicazione della medesima disciplina agli edifici in corso di realizzazione e a quelli soltanto previsti nella strumentazione urbanistica attuativa già approvata e convenzionata”*.

15. Sulla scorta della suddetta deliberazione il Comune di Bari, con nota PEC del 13.7.2022, ha comunicato alla ricorrente un preavviso di diniego nel quale, oltre a richiedere alcune integrazioni documentali, ha contestato essenzialmente l'incompatibilità dell'intervento con il divieto introdotto dalla deliberazione consiliare n. 11/2022, innanzi riportato.

16. La ricorrente, in data 22.7.2022 ha riscontrato la comunicazione, producendo a mezzo PEC le integrazioni documentali richieste.

17. A questa integrazione documentale ha fatto seguito un ulteriore preavviso di diniego in data 1.8.2022, con il quale si reitera la richiesta di un documento già trasmesso nella precedente integrazione (ovvero l'elaborato grafico esplicativo in merito alla quantificazione del volume di progetto), oltre a lamentare l'assenza di una non meglio precisata *“verifica di tutte le prescrizioni ed obblighi del richiedente in relazione al sopracitato Piano di Lottizzazione n. 22/91”*.

18. In data 12.8.2022, pertanto, la ricorrente ha effettuato un ulteriore deposito di documentazione integrativa, producendo nuovamente l'elaborato richiesto.

19. In data 7.9.2022, da ultimo, è pervenuto il diniego definitivo, sulla scorta delle medesime motivazioni esposte nell'ultimo preavviso di diniego.

20. La società immobiliare Noema s.r.l. è insorta avverso la deliberazione del Consiglio comunale e ne ha chiesto l'annullamento al TAR, unitamente al diniego del permesso di costruire.

Ha dedotto i seguenti motivi di diritto: “I. VIOLAZIONE DELL'ART. 27 LEGGE REGIONALE N. 51/2021 VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 8 BIS LEGGE REGIONALE 33/2007 VIOLAZIONE DELL'ART. 42 TU 267/2000. ILLEGITTIMITÀ PROPRIA” (il Comune di Bari avrebbe ecceduto le proprie prerogative, sostituendosi al legislatore regionale in un atto regolamentare che avrebbe dovuto esclusivamente individuare le zone del territorio compatibili con il mutamento di destinazione d'uso); “II. VIOLAZIONE DELL'ART. 21 SEPTIES L.N. 241/1990. VIOLAZIONE DELL'ART. 42 TU 267/2000. NULLITÀ PER DIFETTO ASSOLUTO DI ATTRIBUZIONE. INCOMPETENZA ASSOLUTA. INVALIDITÀ DERIVATA DALLA NULLITÀ DELLA DEL.NE DI C.C. N. 11/2022” (la delibera n. 11/2022 impedirebbe l'esercizio della facoltà attribuita dall'art. 27 della legge regionale n. 51/2021, nella parte in cui estende la facoltà di mutare la destinazione d'uso degli edifici anche agli interventi in corso di realizzazione o soltanto programmati; “III. VIOLAZIONE PER ERRATA APPLICAZIONE

DELL'ART. 8 BIS L.R. 33/07. VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DI TIPICITÀ DEI PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI. VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DI LEALE COLLABORAZIONE TRA LE AMMINISTRAZIONI. SVIAMENTO DI POTERE. ECCESSO DI POTERE PER IRRAGIONEVOLE DISPARITÀ DI TRATTAMENTO, TRAVISAMENTO DEI PRESUPPOSTI, ILLOGICITÀ, CONTRADDITTORIETÀ. ILLEGITTIMITÀ IN VIA DERIVATA DALLA ILLEGITTIMITÀ DELLA DEL.NE DI C.C. N. 11/2022” (la delibera in esame, concretizzando l'effetto di frustrare il fine perseguito dall'Amministrazione regionale mediante la propria attività legislativa, risulterebbe gravemente lesiva del principio di leale collaborazione tra le Amministrazioni); “IV. VIOLAZIONE DELL'ART. 2 L.N. 241/1990. VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DI LEALE COOPERAZIONE TRA PRIVATI ED AMMINISTRAZIONE. ECCESSO DI POTERE PER DIFETTO ASSOLUTO DI MOTIVAZIONE ED ISTRUTTORIA, TRAVISAMENTO DEI PRESUPPOSTI, IRRAGIONEVOLE DISPARITÀ DI TRATTAMENTO. SVIAMENTO DI POTERE. ILLEGITTIMITÀ PROPRIA” (anche le ulteriori ragioni poste a base del diniego sarebbero irrilevanti dal momento che la società ha dato riscontro alle richieste di integrazione documentale, formulate dagli uffici competenti).

Il Comune di Bari si è costituito in giudizio e ha depositato un'articolata memoria difensiva. Le parti hanno prodotto ulteriori memorie di precisazione delle conclusioni.

La controversia è passata in decisione alla pubblica udienza del 20 settembre 2023.

DIRITTO

Il ricorso è fondato.

La deliberazione di consiglio comunale n. 11 del 2022 è illegittima nella parte in cui l'Ente locale ha esercitato un potere eccentrico rispetto alle prerogative

che il legislatore regionale gli attribuisce sotto il profilo della pianificazione urbanistica del territorio comunale.

Osserva il Collegio che il Comune di Bari, ente privo di potestà legislativa primaria, non ha il potere di emettere un provvedimento di natura pianificatoria con la finalità di contrastare o limitare l'applicazione di una legge regionale nel proprio territorio.

Tanto deriva senz'altro dal dovere di prestare ossequio al principio della gerarchia delle fonti, che trova nelle disposizioni preliminari al codice civile un sicuro riferimento normativo.

È sufficiente notare che l'art.15 delle disposizioni preliminari al codice civile stabilisce che *“le leggi non sono abrogate che da leggi posteriori per dichiarazione espressa del legislatore, o per incompatibilità tra le nuove disposizioni e le precedenti o perché la nuova legge regola l'intera materia già regolata dalla legge anteriore”*.

L'effetto abrogativo di una disposizione normativa a carattere legislativo può derivare solo dall'approvazione successiva di un atto di pari rango, a pena di violare il principio di non contraddizione dell'ordinamento giuridico, che non può tollerare la compresenza di norme in conflitto tra loro, a maggior ragione quando detto conflitto si manifesti tra disposizioni di rango diverso nel catalogo delle fonti.

In questa direzione, le disposizioni preliminari al codice civile contengono un'ulteriore norma in forza della quale *“i regolamenti non possono contenere norme contrarie alle disposizioni delle leggi”*, il che conferma il primato della legge – quale atto di normazione primaria – sul regolamento, atto con il quale l'ente locale esercita le potestà di disciplina che gli sono attribuite.

Il primato della legge rispetto al regolamento si estende alla legge regionale, la quale è collocata sullo stesso piano della legge statale per effetto dell'art. 117 della Costituzione, che prevede che *“la potestà legislativa è esercitata dallo Stato e dalle Regioni nel rispetto della Costituzione, nonché dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dagli obblighi internazionali”*.

Si tratta di un'equiparazione operante nell'ambito delle materie in cui la Regione può legiferare; ma è certo che, in tali ambiti, la legge regionale è atto normativo capace di resistere ad un atto regolamentare di un ente locale.

Chiarito dunque il rapporto tra legge regionale e regolamento di un ente locale, il Collegio deve verificare se, ai fini dell'odierna controversia, il Comune di Bari abbia inteso in qualche modo esorbitare dalle proprie competenze, invadendo un ambito di disciplina riservato al legislatore regionale.

La ricostruzione meticolosa offerta dalla difesa della parte ricorrente dimostra che siffatta invasione di campo è avvenuta.

La ricorrente ha ricordato con quali strumenti legislativi l'Ente regionale sia intervenuto nel tempo per rilanciare l'edilizia privata.

Tra questi, ha messo in luce la legge regione Puglia n. 33 del 2007, il cui art. 8-*bis*, articolo aggiunto dall'art. 2, comma 1, della legge regionale 7 aprile 2014, n. 16, prevede che "Al fine di favorire il riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente, i comuni possono consentire *mutamenti di destinazione d'uso*, con o senza opere edilizie e non comportanti incrementi volumetrici eccedenti le previsioni dello strumento urbanistico vigente, di *immobili legittimamente edificati alla data di entrata in vigore del presente articolo* in zone territoriali omogenee che lo strumento urbanistico generale prevede a destinazione mista come definita all'articolo 51, comma 1, lettera c), punto 5), della legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), purché detti immobili non siano soggetti a vincolo derivante da finanziamento pubblico o rivenienti da variante urbanistica speciale. I mutamenti di destinazione d'uso di cui al comma 1 sono consentiti, previa approvazione di una delibera del Consiglio comunale che indichi le parti del territorio ove trova applicazione il presente articolo, da definire secondo criteri di compatibilità ambientale e funzionalità urbanistica, limitatamente agli usi consentiti nelle zone territoriali omogenee indicate al comma 1 e a condizione che siano assicurati: a) le quantità minime di spazi pubblici riservati alle attività

collettive, a verde pubblico e a parcheggi previste per la nuova destinazione dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge ponte urbanistica), dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), dallo strumento urbanistico vigente o l'importo dovuto per la loro monetizzazione ove non sia possibile reperirli nelle immediate vicinanze; b) il rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e accessibilità.” A sua volta, l’art. 27 della legge Regione Puglia n. 51/2021, recante” Applicazione dell'articolo 8-bis L.R. n. 33/2007. In vigore dal 31 dicembre 2021 stabilisce che “Le norme di cui all'articolo 8-bis della legge regionale 15 novembre 2007, n. 33 si applicano, altresì, agli interventi non ancora realizzati o in corso di realizzazione, previsti dai piani di lottizzazione approvati e convenzionati, alla data di entrata in vigore della presente legge.”.

Deriva da tanto che i mutamenti di destinazione d’uso disciplinati dalla normativa regionale sopra citata sono stati estesi, alle condizioni previste, anche agli interventi non ancora realizzati o in corso di realizzazione, previsti dai piani di lottizzazione approvati e convenzionati, alla data di entrata in vigore della presente legge, e cioè alla data del 31 dicembre 2021.

Senonché, il Consiglio comunale di Bari, una volta consentito il mutamento di destinazione d’uso in determinate zone territoriali omogenee del comune, con la deliberazione consiliare n. 11/2021, oggetto di gravame, ha previsto che *“In ogni caso il Comune di Bari, nell’esercizio della potestà pianificatoria attribuitagli dal D Lgs n. 267/00, intende esercitare la facoltà introdotta dall’art. 8 bis della LR 33/07- disposizione normativa volta peraltro a favorire il riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente (cfr comma 1 art. 8 bis della LR n. 33/07) - ribadendo le previsioni della propria precedente deliberazione n. 31/2015 e consentendo il cambio di destinazione d’uso*

verso la residenza unicamente per il patrimonio edilizio già esistente, con espressa esclusione che la disciplina del già citato art. 8 bis possa trovare applicazione per gli edifici in corso di realizzazione e per quelli soltanto previsti nella strumentazione urbanistica attuativa già approvata e convenzionata.”.

Si tratta, con tutta evidenza, di una previsione contenuta in un atto di pianificazione a carattere generale con il quale, in sostanza, il Consiglio comunale barese limita gli effetti della legislazione regionale al di fuori delle proprie prerogative.

Rileva il Collegio che una deliberazione di questo tipo non è consentita dall'ordinamento giuridico perché entra irreparabilmente in rotta di collisione con la superiore volontà dell'ente regionale, espressa, lo si ribadisce, attraverso un atto collocato ad un livello superiore sul piano della gerarchia delle fonti, per quanto si è già rilevato.

Il fatto che il programma edilizio della società ricorrente sia stato ritenuto non in linea con la disciplina del mutamento di destinazione d'uso, così come emerso dall'insieme delle disposizioni di legge regionale e sia stato pertanto respinto con il diniego impugnato dalla Noema Immobiliare, colloca la deliberazione consiliare e lo stesso diniego nel panorama dell'illegittimità censurabile dal giudice amministrativo.

Più in dettaglio, è illegittima la motivazione per la quale *“L'intervento risulta in contrasto con la D.C.C. n. 11/2022 che autorizza, in applicazione dell'art. 2 della LR n. 16/2014 e ad integrazione di quanto previsto dalla precedente DCC n. 31/2015, il mutamento della destinazione d'uso di immobili nelle parti del territorio comunale definite “Zone per attività terziaria” e “Aree di rinnovamento urbano a carattere terziario direzionale di tipo B9”, disciplinate rispettivamente dagli artt. 39 e 50 delle NTA del vigente PRG, nonché nelle “zone di completamento e di espansione della città” (aree da B1 a B8 e da C1 a C3 del PRG) disciplinate dagli artt. 47, 48, 49, e 51 delle NTA del vigente PRG, riconosciute compatibili sotto il profilo ambientale e della funzionalità urbanistica, limitatamente agli usi consentiti nelle specifiche zone territoriali omogenee indicate sopra ed a*

specifiche condizioni, ma al punto 3 del Deliberato ribadisce che: “nell’esercizio della potestà pianificatoria attribuitagli dal D Lgs n. 267/00, esercitando la facoltà introdotta dall’art. 8 bis della LR n. 33/07 ed in coerenza con le finalità ivi indicate al comma 1 (favorire il riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente), che mutamenti di destinazione d’uso, con o senza opere edilizie e non comportanti incrementi volumetrici eccedenti le previsioni dello strumento urbanistico vigente nella zona d’intervento, sono ammessi esclusivamente per immobili legittimamente edificati alla data di entrata in vigore della LR 7.4.2014, n. 16, (8.4.2014, data di legittimamente edificati alla data di entrata in vigore della LR 7.4.2014, n. 16, (8.4.2014, data di pubblicazione del BURP n.47) pubblicazione del BURP n.47) con espresso divieto di applicazione della medesima disciplina agli edifici in corso di realizzazione e a quelli soltanto previsti nella strumentazione urbanistica edifici in corso di realizzazione e a quelli soltanto previsti nella strumentazione urbanistica attuativa già approvata e convenzionata””.

Ribadisce, il Collegio che, diversamente da quanto opinato dalla difesa dell’Ente locale, il Comune di Bari, nella parte in cui ha inteso escludere espressamente dal raggio di azione del mutamento di destinazione d’uso gli immobili non ancora edificati ha esorbitato dai poteri di pianificazione assegnatigli dal decreto legislativo n. 267 del 2000.

Va rammentato, in proposito che l’ente locale è configurato dalla Costituzione quale ente rappresentativo della comunità locale, cui sono riconosciuti diversi livelli di autonomia.

Tra questi l’autonomia normativa che si esprime attraverso l’adozione di regolamenti, ossia di atti di esercizio della potestà normativa secondaria, i quali non sfuggono al principio della gerarchia delle fonti.

Che il Comune di Bari abbia voluto letteralmente porsi in contrasto con la norma regionale dettata in materia di mutamento di destinazione d’uso emerge dalla lettura del dibattito consiliare, nel cui ambito è possibile rintracciare una dichiarazione “confessoria” circa gli intenti dell’assise barese, ad avviso della quale la norma regionale d’applicare è destinata a creare numerosi problemi di raccordo con la pianificazione di carattere generale.

La problematica che si solleva nel provvedimento relativa all'esigenza di recuperare *standard* sufficienti al fine di dotare le zone interessate da rinnovate iniziative costruttive delle infrastrutture, a fronte dello sviluppo di una capacità edilizia espansiva di rilevante impatto, non può però essere affrontata in termini generali e astratti dall'amministrazione comunale a cui spettano poteri di attuazione delle norme di rango legislativo anche nell'ambito del governo del territorio.

Ne discende che il ricorso è meritevole di accoglimento, con conseguente annullamento degli atti impugnati, tenuto conto del fatto che il diniego di permesso di costruire risente dell'illegittimità derivata; su di esso si ripercuotono, infatti, gli stessi aspetti di contrasto che la delibera consiliare ha manifestato avverso la legislazione regionale di settore.

Le spese processuali possono essere compensate.

P.Q.M.

il Tribunale amministrativo regionale per la Puglia (Sezione terza), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla i provvedimenti impugnati. Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Bari nella camera di consiglio del giorno 20 settembre 2023 con l'intervento dei magistrati:

Giuseppina Adamo, Presidente

Carlo Dibello, Consigliere, Estensore

Giacinta Serlenga, Consigliere

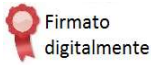
L'ESTENSORE
Carlo Dibello

IL PRESIDENTE
Giuseppina Adamo

IL SEGRETARIO

Publicato il 20/08/2024

N. 07179/2024 REG.PROV.COLL.
N. 01932/2024 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Quarta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1932 del 2024, proposto dal Comune di Bari, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Chiara Lonero Baldassarra e Anna Lucia De Luca, con domicilio digitale come da Pec da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Fabio Caiaffa in Roma, via Nizza n. 53;

contro

la società Noema Immobiliare S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Ciro Testini, Carmine Rucireta e Pasquale Procacci, con domicilio digitale come da Pec da Registri di Giustizia;

nei confronti

della Regione Puglia, non costituita in giudizio;

per la riforma

della sentenza n. 3 del 2024 del Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia - Bari, Sezione Terza.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio della Noema Immobiliare S.r.l.;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 13 giugno 2024 il Cons. Eugenio Tagliasacchi e uditi per le parti gli avvocati presenti come da verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con l'appello in epigrafe, il Comune di Bari ha impugnato la sentenza n. 3 del 2024 del T.a.r. Puglia - Bari, con cui è stato accolto il ricorso introduttivo del giudizio di primo grado proposto dalla ricorrente e odierna appellata, società Noema Immobiliare S.r.l., per l'annullamento della determinazione dirigenziale dell'anzidetto Comune n. 906 del 7 settembre 2022, recante il diniego definitivo in relazione alla richiesta di permesso di costruire del 28 febbraio 2022, concernente un intervento di edificazione con parziale cambio di destinazione d'uso, ai sensi del combinato disposto dell'art. 27 della l.r. n. 51 del 30 dicembre 2021, dell'art. 2 della l.r. n. 16 del 7 aprile 2014 e dell'art. 8-bis della l.r. n. 33 del 26 novembre 2007, nonché per l'annullamento di ogni altro atto presupposto, connesso e consequenziale e, in particolare, della delibera del Consiglio comunale di Bari n. 11 del 2022, avente il seguente oggetto: *“Mutamenti di destinazione d'uso in attuazione dell'art. 2 della LR Puglia n. 16/2014. Aggiornamenti della DCC n. 31/2015”*.

2. Più precisamente, la società ricorrente in primo grado e odierna appellata, con l'istanza del 28 febbraio 2022, aveva chiesto un permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al lotto A del piano di lottizzazione n. 22 del 1991, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 249 del 1995 (c.d. Lottizzazione Noema), per una volumetria complessiva di 446.000 mc.

L'area in questione, sita tra via Generale Bellomo e la c.d. Terza mediana bis, risulta disciplinata dall'art. 39 delle norme tecniche di attuazione (“Zone per attività

terziarie”) e prevede insediamenti destinati, per l’appunto, in prevalenza al terziario. Il permesso di costruire richiesto della società ricorrente aveva ad oggetto il parziale mutamento di destinazione d’uso degli immobili da realizzare da terziario a residenziale per circa metà della volumetria programmata dall’intervento.

3. Con riferimento al quadro della legislazione regionale pugliese, occorre osservare fin d’ora che l’art. 8-bis della l.r. n. 33 del 2007, aggiunto dall’art. 2, comma 1, della l.r. 7 aprile 2014, n. 16, ha previsto la possibilità del mutamento di destinazione d’uso *“di immobili legittimamente edificati alla data di entrata in vigore del presente articolo in zone territoriali omogenee che lo strumento urbanistico generale prevede a destinazione mista come definita all’articolo 51, comma 1, lettera c), punto 5), della legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), purché detti immobili non siano soggetti a vincolo derivante da finanziamento pubblico o rivenienti da variante urbanistica speciale”*.

Successivamente, l’art. 27 della l.r. n. 51 del 2021 ha esteso la disciplina di cui al citato art. 8-bis della l.r. n. 33 del 2007 *“anche agli interventi non ancora realizzati o in corso di realizzazione, previsti dai piani di lottizzazione approvati e convenzionati, alla data di entrata in vigore della presente legge”*.

4. Il Comune di Bari, tuttavia, con l’impugnata deliberazione consiliare n. 11 del 2022, ha espressamente escluso l’applicazione dell’anzidetta disciplina regionale agli edifici in corso di realizzazione e a quelli soltanto previsti nella strumentazione urbanistica attuativa. Il Consiglio comunale, infatti, ha deliberato che: *“nell’esercizio della potestà pianificatoria attribuitagli dal D Lgs n. 267/00, esercitando la facoltà introdotta dall’art. 8 bis della LR n. 33/07 ed in coerenza con le finalità ivi indicate al comma 1 (favorire il riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente), che mutamenti di destinazione d’uso, con o senza opere edilizie e non comportanti incrementi volumetrici eccedenti le previsioni dello strumento urbanistico vigente nella zona d’intervento, sono ammessi esclusivamente per immobili legittimamente edificati alla data di entrata in vigore della LR 7.4.2014, n. 16, (8.4.2014, data di pubblicazione del BURP n.47) con*

espresso divieto di applicazione della medesima disciplina agli edifici in corso di realizzazione e a quelli soltanto previsti nella strumentazione urbanistica attuativa già approvata e convenzionata”.

Conseguentemente, con Pec del 13 luglio 2022, il Comune ha comunicato alla società Noema Immobiliare S.r.l. il preavviso di diniego in relazione all’istanza di permesso di costruire del 28 febbraio 2022, chiedendo, da un lato, alcune integrazioni documentali e, dall’altro lato, facendo presente l’incompatibilità dell’intervento con il divieto introdotto dalla deliberazione consiliare n. 11 del 2022, sopra richiamata. La società ricorrente e odierna appellata, in data 22 luglio 2022, ha dato riscontro all’anzidetta comunicazione; tuttavia, il Comune – dopo un ulteriore preavviso di diniego dell’1 agosto 2022 seguito da un nuovo riscontro della società del 12 agosto 2022 – con la già menzionata determinazione dirigenziale n. 906 del 7 settembre 2022, ha adottato il provvedimento definitivo di diniego in relazione alla richiesta di rilascio del permesso di costruire del 28 febbraio 2022.

5. La società Noema Immobiliare S.r.l. ha, dunque, impugnato il predetto provvedimento davanti al T.a.r. Puglia - Bari e il Tribunale, con la sentenza n. 3 del 2024, ha accolto il ricorso ritenendo che la deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 2022 fosse illegittima avendo il Comune esercitato un “*potere eccentrico rispetto alle prerogative*” attribuite dal legislatore regionale in relazione alla pianificazione urbanistica del territorio comunale. Ad avviso del giudice di primo grado, infatti, al Comune di Bari, in quanto ente privo di potestà legislativa primaria, non potrebbe essere riconosciuto il potere di adottare un provvedimento di natura pianificatoria con l’espressa finalità di contrastare o comunque limitare l’applicazione di una legge regionale nell’ambito del proprio territorio e, a tal fine, il T.a.r. ha richiamato il principio di gerarchia delle fonti.

6. Avverso tale sentenza ha proposto appello il Comune di Bari formulando tre distinte censure.

6.1. Con il primo motivo di gravame, il Comune appellante ha evidenziato che, nel piano di lottizzazione del 1991, gli interventi di edilizia residenziale nell'area oggetto della richiesta di permesso di costruire della Noema Immobiliare S.r.l. dovevano costituire *“un corollario”* dell'iniziativa edilizia finalizzata a creare un polo terziario, con la conseguenza che l'accoglimento della richiesta di modifica della destinazione d'uso degli edifici *“avrebbe comportato uno sbilanciamento dell'assetto del Piano”* poiché avrebbe portato *“la quantità residenziale complessiva nell'area lottizzata a sopravanzare quella terziaria-direzionale”*.

A fondamento del primo motivo di gravame, il Comune ha fatto riferimento all'art. 8-bis della l.r. n. 33 del 2007 nella parte in cui la disposizione prevede che *“i comuni possono consentire mutamenti di destinazione d'uso”*. Nella prospettazione dell'appellante, dunque, il legislatore avrebbe introdotto una mera facoltà, sicché sarebbe, a suo dire, contraddittorio sostenere che, da un lato, sia stata concessa la predetta facoltà al Comune ma, dall'altro lato, sia stato imputato *“al medesimo Ente di aver esorbitato dalle proprie competenze”*, omettendo di considerare la *ratio* sottesa all'attribuzione della predetta facoltà. Ad avviso del Comune appellante, la disposizione regionale, intesa secondo l'interpretazione accolta dal giudice di primo grado, porterebbe ad introdurre varianti automatiche agli strumenti urbanistici generali, in violazione *“delle norme urbanistiche ed ambientali, nazionali e regionali”* e delle competenze comunali di cui all'art. 42 del d.lgs. n. 267 del 2000, che risulterebbero *“esautorate”*.

6.2. Con il secondo motivo di gravame, il Comune ha censurato la sentenza sostenendo che sia stata fatta errata applicazione degli artt. 117 Cost. e 15 disp. prel. c.c., sostenendo che non vi sia stata alcuna violazione di legge, poiché la delibera del Consiglio comunale avrebbe precisamente identificato le aree in cui applicare le disposizioni della legge regionale, come consentito dall'art. 8-bis della l.r. n. 33 del 2007, nella parte in cui dispone, come già osservato, che *“i comuni possono consentire”* i mutamenti di destinazione d'uso. Ad avviso del Comune, pertanto, sarebbe inconferente il richiamo operato dal T.a.r. agli artt. 117 Cost. e 15

disp. prel. c.c., poiché l'amministrazione non avrebbe esercitato alcuna potestà legislativa, restando nei limiti della propria funzione amministrativa.

Nell'ambito del secondo motivo l'appellante ha chiesto al Collegio di valutare se sussistano i presupposti per rimettere alla Corte Costituzionale la questione di legittimità costituzionale dell'art. 27 della l.r. n. 51 del 2021 per contrasto con gli artt. 114 e 117 della Costituzione, poiché l'anzidetta disposizione finirebbe sostanzialmente per sovvertire i criteri di riparto delle competenze nella materia della pianificazione territoriale *“che sarebbe, di fatto, sottratta al soggetto effettivamente titolare ossia il Comune per essere stata posta in essere senza potere dalla Regione Puglia”*.

6.3. Con il terzo motivo di gravame, infine, il Comune ha censurato la sentenza deducendo il vizio di extra-petizione, in quanto il T.a.r. avrebbe annullato la deliberazione comunale senza circoscrivere l'annullamento *“all'effettivo interesse della parte ricorrente”*, determinando la caducazione della deliberazione anche nella parte riferibile al contributo straordinario correlato per legge all'esecuzione degli interventi in deroga, privando *“di efficacia un'altra disposizione del deliberato consiliare non attinta dalle censure di parte senza addurre alcuna motivazione a base della sua decisione”*, con la conseguenza che il T.a.r. avrebbe *“esorbitato dalle richieste processuali della ricorrente, rafforzando, così, la richiesta di annullamento della pronuncia medesima”*.

7. Si è costituita in giudizio la società Noema Immobiliare S.r.l., replicando alle censure proposte e chiedendo il rigetto dell'appello. In particolare la ricorrente, odierna appellata, ha evidenziato che l'art. 2, comma 2, della l.r. n. 33 del 2007 dispone che i mutamenti di destinazione d'uso di cui al comma 1 sono consentiti *“previa approvazione di una delibera del Consiglio comunale che indichi le parti del territorio ove trova applicazione il presente articolo”*, con l'ulteriore precisazione che l'individuazione delle aree ove consentire tali mutamenti andrebbe compiuta *“secondo criteri di compatibilità ambientale e funzionalità urbanistica,*

limitatamente agli usi consentiti nelle zone territoriali omogenee indicate al comma". Conseguentemente, la disposizione regionale non potrebbe comunque trovare applicazione in assenza di un'espressa individuazione, da parte del Comune, delle aree in cui consentire il mutamento di destinazione d'uso dal punto di vista urbanistico. Per contro, il Comune con la deliberazione impugnata, ha imposto limiti e restrizioni all'applicazione della norma regionale, esercitando, in tal modo, una facoltà non consentita dalla disposizione stessa poiché il profilo di discrezionalità rimesso al Comune riguarderebbe esclusivamente la scelta delle zone nelle quali consentire l'applicazione della disposizione nella sua interezza.

Sotto un diverso profilo, la società Noema Immobiliare S.r.l. ha eccepito l'inammissibilità dell'eccezione di illegittimità costituzionale sollevata dal Comune, sostenendo, da un lato, che sia stata solo genericamente prospettata, essendosi l'amministrazione limitata a lamentare la violazione degli artt. 114 e 117 della Costituzione, *"senza illustrare alcunché in merito alla presunta violazione e senza neppure indicare quali sarebbero esattamente i precetti costituzionali violati"*. Dall'altro lato, la questione sarebbe inammissibile sotto un ulteriore profilo, poiché l'amministrazione, avendo fatto applicazione – sia pure in modo distorto – della disciplina regionale, vi avrebbe sostanzialmente prestato acquiescenza. In ogni caso, ad avviso dell'appellata, la questione di legittimità costituzionale sarebbe comunque macroscopicamente infondata, trattandosi di materia di legislazione concorrente ai sensi dell'art. 117 Cost..

Con riferimento, infine, al denunciato vizio di extra-petizione, dedotto con il terzo motivo di appello, la società Noema Immobiliare S.r.l. ha evidenziato che l'annullamento della delibera del Consiglio comunale n. 11 del 2022 era stato chiesto *"esclusivamente nella parte in cui esclude dall'applicazione della disciplina regionale gli immobili previsti nei piani di lottizzazione convezionati e approvati"*.

8. Con la memoria del 14 maggio 2024, il Comune ha insistito nelle proprie difese – anche sulla base di alcuni richiami giurisprudenziali – precisando che si tratterebbe, in ultima analisi, di un'illegittima e surrettizia variante al P.R.G. del

Comune di Bari adottata direttamente dalla Regione. Del pari, nella memoria di replica del 23 maggio 2024, la società appellata ha insistito nel sostenere che i prospettati profili di illegittimità costituzionale siano infondati poiché il Comune di Bari poteva liberamente decidere se dare applicazione o meno alla legge regionale, in tal modo esercitando il proprio potere di pianificazione urbanistica “*senza alcuna prevaricazione o imposizione legislativa*”.

9. Tanto premesso, il Collegio – trattenuta la causa in decisione all’udienza pubblica del 13 giugno 2024 – reputa che l’appello non sia fondato per le ragioni che di seguito si espongono.

10. Preliminarmente, per esigenze di chiarezza, si rende necessario ricostruire l’esatto perimetro delle disposizioni regionali che vengono in rilievo nel caso di specie.

In primo luogo, occorre richiamare la l.r. n. 33 del 2007, il cui art. 8-*bis*, aggiunto dall’art. 2, comma 1, della l.r. 7 aprile 2014, n. 16, prevede che: “*Al fine di favorire il riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente, i comuni possono consentire mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie e non comportanti incrementi volumetrici eccedenti le previsioni dello strumento urbanistico vigente, di immobili legittimamente edificati alla data di entrata in vigore del presente articolo in zone territoriali omogenee che lo strumento urbanistico generale prevede a destinazione mista come definita all'articolo 51, comma 1, lettera c), punto 5), della legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), purché detti immobili non siano soggetti a vincolo derivante da finanziamento pubblico o rivenienti da variante urbanistica speciale.*

2. *I mutamenti di destinazione d'uso di cui al comma 1 sono consentiti, previa approvazione di una delibera del Consiglio comunale che indichi le parti del territorio ove trova applicazione il presente articolo, da definire secondo criteri di compatibilità ambientale e funzionalità urbanistica, limitatamente agli usi consentiti nelle zone territoriali omogenee indicate al comma 1 e a condizione che*

siano assicurati: a) le quantità minime di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi previste per la nuova destinazione dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge ponte urbanistica), dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), dallo strumento urbanistico vigente o l'importo dovuto per la loro monetizzazione ove non sia possibile reperirli nelle immediate vicinanze; b) il rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e accessibilità.

3. I mutamenti di destinazione d'uso di cui al comma 1 sono assentiti con il titolo abilitativo edilizio richiesto per la tipologia d'intervento, con o senza opere, e previo pagamento, se dovuto, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001”.

In epoca successiva, il più volte richiamato art. 27 della l.r. n. 51 del 2021 ha previsto che: “Le norme di cui all'articolo 8-bis della legge regionale 15 novembre 2007, n. 33 si applicano, altresì, agli interventi non ancora realizzati o in corso di realizzazione, previsti dai piani di lottizzazione approvati e convenzionati, alla data di entrata in vigore della presente legge”.

A fronte delle predette disposizioni, con l'impugnata deliberazione consiliare n. 11 del 2022, il Comune di Bari, “nell'esercizio della potestà pianificatoria attribuitagli dal D Lgs n. 267/00”, ha inteso “esercitare la facoltà introdotta dall'art. 8 bis della LR 33/07”, precisando, tuttavia, di consentire “il cambio di destinazione d'uso verso la residenza unicamente per il patrimonio edilizio già esistente, con espressa esclusione che la disciplina del già citato art. 8 bis possa trovare applicazione per gli edifici in corso di realizzazione e per quelli soltanto previsti nella strumentazione urbanistica attuativa già approvata e convenzionata”.

Dalle disposizioni sopra riportate si desume chiaramente che l'art. 8-*bis* della l.r. n. 33 del 2007, aggiunto dall'art. 2, comma 1, della l.r. 7 aprile 2014, n. 16, consentiva pacificamente il mutamento di destinazione d'uso per gli edifici già realizzati e la norma successiva, ossia l'art. 27 della l.r. n. 51 del 2021, si è limitata a estendere tale facoltà agli edifici ancora da realizzare.

Conseguentemente, in base alle predette disposizioni, i comuni possono – e, con tutta evidenza, si tratta di una mera facoltà – consentire il cambio di destinazione d'uso, purché ciò avvenga nel rispetto della legge regionale, valutando, dunque, caso per caso se consentire il predetto mutamento e individuando le aree in cui consentirlo.

In questo contesto, dunque, negare in via generale e astratta quanto risulta espressamente ammesso dalla legge regionale significa violare la legge medesima, con la conseguenza che è da reputarsi corretta la decisione del T.a.r. di annullare la delibera del Consiglio comunale di Bari e, per illegittimità derivata, il provvedimento di diniego fondato su quella stessa delibera.

In altri termini, dal confronto tra le disposizioni normative sopra richiamate e la deliberazione del Consiglio comunale di Bari si evince come il Comune abbia espressamente inteso limitare – attraverso una previsione contenuta in un atto di pianificazione avente carattere generale – gli effetti della legislazione regionale.

In tal modo, tuttavia, il Comune ha violato l'art. 27 della l.r. n. 51 del 2021, poiché ha impedito in via generale l'applicazione della disposizione regionale nella sua interezza, operando una sorta di applicazione “selettiva” delle disposizioni della legge regionale medesima, escludendo quelle concernenti la facoltà di autorizzare il mutamento di destinazione d'uso per gli edifici in corso di realizzazione e per quelli soltanto previsti nella strumentazione urbanistica attuativa già approvata e convenzionata.

Del resto, la società ricorrente e odierna appellata nelle proprie difese ha osservato che lo stesso dibattito consiliare – come poi sottolineato anche dal T.a.r. – dimostra

che la deliberazione fu assunta proprio al fine di reagire alla modifica della legge regionale (cfr. doc. 4, depositato dalla ricorrente in primo grado).

10.1. Così chiariti i rapporti tra la legislazione regionale e l'impugnata deliberazione consiliare, risulta privo di fondamento il primo motivo di appello, per il cui tramite l'appellante ha sostenuto che non vi sia stata alcuna violazione della legge regionale poiché quest'ultima, nel prevedere che "*i comuni possono consentire mutamenti di destinazione d'uso*", avrebbe rimesso ai comuni stessi un'ampia facoltà di scelta in ordine all'applicazione della legge in questione.

La tesi è infondata poiché la facoltà di scelta prevista dal legislatore regionale riguarda esclusivamente la decisione di avvalersi o meno della possibilità di consentire il mutamento di destinazione d'uso previsto dalla legislazione regionale e di individuare altresì le aree ove consentire il predetto mutamento di destinazione, ma non prevede alcuna facoltà di deroga in relazione all'applicabilità della norma "*agli interventi non ancora realizzati o in corso di realizzazione, previsti dai piani di lottizzazione approvati e convenzionati, alla data di entrata in vigore della presente legge*". La natura prescrittiva dell'estensione della disciplina regionale agli immobili non ancora realizzati è, infatti, inequivocabilmente desumibile dall'art. 27 della l.r. n. 51 del 2021.

Conseguentemente, deve ritenersi che il Comune fosse del tutto libero di decidere in autonomia se riconoscere la facoltà di consentire il mutamento di destinazione d'uso e di individuare le aree in cui consentire tale mutamento, come si desume, del resto, proprio dall'art. 8-bis della l.r. 33 del 2007, nella parte in cui subordina l'anzidetta possibilità alla previa approvazione di una delibera del Consiglio comunale che "*indichi le parti del territorio ove trova applicazione il presente articolo*". Ma, come già rilevato, ove il Comune decida di consentire il mutamento di destinazione d'uso, tale decisione deve essere assunta senza violare la legislazione regionale.

In ogni caso, l'annullamento *in parte qua* della delibera e del provvedimento di diniego non significa, di per sé, che il mutamento di destinazione d'uso sia sempre

consentito, posto che il Comune – ferma e impregiudicata la sua potestà pianificatoria – deve valutare di volta in volta, in modo ampiamente discrezionale, se intende consentire tale mutamento e in quali aree intende consentirlo, così come emerge dall'utilizzo del termine “*possono*” nell'ambito del citato art. 8-*bis*.

10.2. Dalle considerazioni che precedono discende, altresì, la manifesta infondatezza della prospettata questione di legittimità costituzionale dell'art. 27 della l.r. n. 51 del 2021 per asserito contrasto con gli artt. 114 e 117 della Costituzione. Infatti, anche a prescindere dai profili di genericità e inammissibilità della prospettazione del Comune, eccepiti dalla difesa della società Noema Immobiliare S.r.l., non può configurarsi alcuna illegittima compressione del potere di pianificazione spettante al Comune, dal momento che, per le ragioni appena indicate, l'ente locale resta del tutto libero di decidere, per il tramite di una propria delibera consiliare, non solo di avvalersi o meno della facoltà di consentire il mutamento della destinazione d'uso, ma altresì di individuare le parti del territorio comunale in cui riconoscere l'anzidetta possibilità di mutamento della destinazione, con l'unico limite che, ove l'amministrazione decida di consentire tale mutamento, non può violare la legislazione regionale e, dunque, non può escludere tale facoltà con riferimento agli immobili “*non ancora realizzati o in corso di realizzazione*”, non essendo prevista la possibilità di un'applicazione “*selettiva*” dell'anzidetta disposizione, in considerazione del già sottolineato, inequivocabile, tenore letterale dell'art. 27 della l.r. n. 51 del 2021.

10.3. Da ultimo, anche il terzo motivo di appello è infondato, non essendovi alcun vizio di extra-petizione, dal momento che, con ogni evidenza, l'ambito oggettivo dell'annullamento va letto avendo riguardo ai motivi di ricorso formulati dalla società ricorrente in primo grado e alla luce della motivazione della sentenza del T.a.r.. Conseguentemente, nel caso di specie, non è ravvisabile alcuna extra petizione poiché il Tribunale si è limitato a pronunciarsi sui motivi di ricorso che erano stati formulati dalla società ricorrente e odierna appellata, sicché risulta

infondata la tesi della parte appellante secondo cui il giudice di primo grado avrebbe “*esorbitato dalle richieste processuali della ricorrente, rafforzando, così, la richiesta di annullamento della pronuncia medesima*”, fermo restando che – ove anche vi fosse stato un profilo di extra-petizione – esso non avrebbe determinato l’annullamento dell’intera pronuncia, come sembra, invece, sostenere l’appellante.

11. Dalle considerazioni che precedono discende il rigetto dell’appello.

12. In considerazione della peculiarità e della novità della questione le spese processuali del presente grado possono essere integralmente compensate.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, Sezione Quarta, definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 13 giugno 2024 con l'intervento dei magistrati:

Vincenzo Neri, Presidente

Francesco Gambato Spisani, Consigliere

Giuseppe Rotondo, Consigliere

Luigi Furno, Consigliere

Eugenio Tagliasacchi, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE
Eugenio Tagliasacchi

IL PRESIDENTE
Vincenzo Neri

IL SEGRETARIO

N. 0332/2024 REG.RIC.

c_a662.Comune di Bari - Prot. 21/08/2024.0288194.I



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Pianificazione Attuativa

Piani Urbanistici Esecutivi

Questo documento viene trasmesso
esclusivamente a mezzo e-mail (art. 47
Codice Amministrazione Digitale
D.Lgs. n.7 marzo 2005 n. 82 e s.m.i.)

All. n. 1 – Sentenza CdS – Roma (Sez. IV) n. 7179 del 20.08.2024

**Al Sig. Direttore Settore Ufficio di Piano
ed Urban Center
Ripartizione Governo e Sviluppo
Strategico del Territorio**

**e, p.c. Al Sig. Direttore Ripartizione Governo e Sviluppo
Strategico del Territorio**

Al Sig. Direttore Settore Servizi per l'Edilizia Privata

Al Sig. Sindaco

Al Sig. Assessore alla Rigenerazione Urbana e Sociale

Al Sig. Direttore Generale

**Al Sig. Coordinatore Avvocatura Civica
Loro Sedi**

**OGGETTO: Consiglio di Stato – R. G. 1932/2024 – Sentenza n. 7179/2024 del
20.08.2024 – Appello sentenza TAR Puglia Bari (Sezione III) n. 3/2024.**

Determinazioni per l'esecuzione.

Con nota prot. n. 288194 del 20.08.2024 l'Avvocatura Civica ha trasmesso la sentenza n. 7179/2024 con cui il Consiglio di Stato in S.G. – Roma (Sez. IV) ha respinto l'appello del Comune di Bari avverso la pronuncia del TAR Puglia n. 3/2024 che aveva accolto il ricorso della Noema Immobiliare s.r.l. proposto per l'annullamento del diniego emesso da questa Ripartizione in ordine alla richiesta di permesso di costruire concernente un intervento di edificazione con parziale cambio di destinazione d'uso ex L.R. Puglia n. 51/2021 e della delibera C.C. n. 11/22 avente ad oggetto "*Mutamenti di destinazione d'uso in attuazione dell'art. 2 della LR Puglia n. 16/2014. Aggiornamenti della DCC n. 31/2015*".

La pronuncia di secondo grado (che si allega alla presente), pur rigettando le tesi impugnatrici dell'Ente e quindi confermando la sentenza di primo grado, merita una lettura



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Settore Pianificazione Attuativa

Piani Urbanistici Esecutivi

approfondita in relazione alle motivazioni ivi rassegnate ed alle indicazioni sul *modus agendi* del Comune di Bari in presenza di istanze di cambi di destinazione d'uso sul territorio comunale.

Il Consiglio di Stato - all'esito di una dettagliata ricostruzione della specifica fattispecie - ha rimesso alla facoltà dell'Ente la possibilità di consentire il cambio di destinazione d'uso (ferma *"...la natura prescrittiva dell'estensione della disciplina regionale anche agli immobili non ancora realizzati..."*) purchè ciò avvenga *"caso per caso.....ed individuando le aree in cui consentirlo..."*. La medesima pronuncia permette quindi testualmente all'Ente *".....di decidere per il tramite di una propria delibera consiliare non solo di avvalersi o meno della facoltà di consentire il mutamento della destinazione d'uso, ma altresì di individuare le parti di territorio comunale in cui riconoscere l'anzidetta possibilità di mutamento della destinazione, con l'unico limite che, ove l'amministrazione decida di consentire tale mutamento, [...] non può escludere tale facoltà con riferimento agli immobili non ancora realizzati o in corso di realizzazione ..."*;

Preso atto di tale indicazione giurisdizionale ed al fine di dare puntuale esecuzione con apposita delibera consiliare di natura generale alla statuizione di cui alla sentenza CdS n. 7179/24 (nei termini, peraltro, indicati dalla medesima), sovviene l'obbligo di chiedere a Codesto Ufficio di compiere un'attività istruttoria finalizzata a verificare su scala comunale se, con riferimento alle fattispecie interessate dalla normativa regionale vigente, sussistano le condizioni di funzionalità urbanistica con riguardo ai parametri ex art. 3 D.M. n. 1444/68 lett. A) e B) del predetto D.M. *"per l'istruzione"* e *"per attrezzature di interesse comune"*. Tanto in considerazione della circostanza che, all'esito dei richiesti cambi di destinazione d'uso, devono comunque essere garantiti i presupposti stabiliti dalla disciplina nazionale e regionale relativamente all'idoneità degli standard nel loro complesso a soddisfare il fabbisogno delle dotazioni pubbliche, fermo restando che i predetti cambio d'uso degli edifici inizialmente destinati a terziario potrebbero comportare una sostanziale variante urbanistica (secondo procedura non tipizzata) delle previsioni di Piano Regolatore con connessa implicita trasformazione della maglia così tipizzata in un'altra, viceversa, destinata a carattere completamente residenziale.

La richiesta verifica è finalizzata a consentire all'Organo istituzionale preposto di esprimersi sulla presenza dell'interesse pubblico relativo ad ogni eventuale intervento proposto in deroga agli strumenti urbanistici vigenti ex art. 14 DPR n. 380/2001 ss.mm.ii.

Cordiali saluti.

La PoEQ Piani Urbanistici Esecutivi
Arch. Valeria Moscardin

Il Direttore del
Settore Pianificazione Attuativa
Avv. Augusto Farnelli

**5. Parere ai sensi dell'art. 55 reg. dec. Istitutivo dei
Municipi sulla proposta di deliberazione consiliare avente
ad oggetto "esecuzione della sentenza di Consiglio di Stato
sez. IV, N. 07179/2024.**

Presidente

Siamo al quinto ordine del giorno.

Consigliere Cassano

Posso intervenire? Cassano ore 15:46. Io vorrei non partecipare alla discussione e anche alla votazione non per un potenziale conflitto di interessi perché non ho nessun tipo di rapporto lavorativo ma solo per una questione di opportunità, grazie.

Presidente

Grazie.

Direttore

Il Consigliere Massimo Cassano esce alle 15:46.

Presidente

Quinto ordine dal giorno "Parere ai sensi dell'art. 55 reg. dec. Istitutivo dei Municipi sulla proposta di deliberazione consiliare avente ad oggetto "esecuzione

della sentenza di Consiglio di Stato sez. IV, N.
07179/2024". Relaziona il Consigliere Coccioli.

Consigliere Coccioli

Coccioli Mario, progetto Bari, ore 15:47. Grazie Presidente per la parola. Mi rendo conto che la questione di cui parlerò brevemente attiene un profilo molto tecnico e segue a un contenzioso nato tra la Noema immobiliare e il Comune di Bari, in ordine a una richiesta che la Noema ha fatto il Comune di Bari riguardante il cambio di destinazione d'uso di una lottizzazione sita tra via Generale Bellomo e la cosiddetta terza media Nabis, quindi comunque territorio del secondo Municipio. A tal proposito il parere che noi forniremo riguarda la proposta di delibera del Consiglio Comunale, che prende appunto le mosse da quella che è la decisione del Consiglio di Stato e ha espresso un proprio parere e ha negato sostanzialmente questa richiesta di questo mutamento di destinazione d'uso, senza arrivare subito al dunque però è necessaria una premessa di carattere generale un attimino più specifico per farvi capire perché si è giunti a questa decisione da parte del Comune, questa proposta di delibera e da cosa, da dove è nato il contenzioso. Sostanzialmente la Noema immobiliare è appunto proprietaria di quasi 446 mila metri cubi della zona che vi ho descritto prima, nel secondo Municipio e ha chiesto un mutamento di destinazione d'uso da terziario a

Covel Group S.r.l. - Potenza Pagina 28

abitativo. In buona sostanza il Comune di Bari nel 2022 ha negato questa possibilità alla Noema, dice prima il TAR e poi il Consiglio di Stato in aperta violazione di una legge regionale del 2007, che prevede sì la possibilità da parte dei Comuni di concedere o meno questa possibilità, questo cambio di destinazione d'uso, senza porre ulteriori limitazioni. Perché, cosa ha fatto il Comune di Bari? Il Comune di Bari ha sostanzialmente detto sì Noema più potresti chiede chiedere il cambio di destinazione d'uso, ma solo in caso di edifici preesistenti su quel terreno. Il Comune di Bari non lo poteva fare perché la legge regionale prevede la possibilità comunque di cambio di destinazione d'uso anche nel caso di edifici di successiva costruzione, quindi in brevissima sintesi il Consiglio di Stato in una sorta di obiter dictum ha incidentalmente ha detto sì, tu Comune di Bari puoi avvalerti di questo diritto potestativo, quindi puoi scegliere o meno se concedere cambi di destinazione, ma non puoi limitarlo, non puoi limitarlo dicendo con edifici preesistenti sì, e con edifici preesistenti no. Quindi il Comune di Bari ha preso atto di tanto e in questa proposta di delibera, dato atto della sussistenza di condizioni dai per cui non ritiene necessario concedere i mutamenti di destinazione d'uso alla Noema perché ritiene che vi è un decremento demografico addirittura, sono stati citati dei dati sebbene risalenti, comunque significativi perché c'è stato un decremento di 70

Covel Group S.r.l. - Potenza Pagina 29

mila abitanti all'interno del Comune, e ritiene anche che siano assolutamente insufficienti le aree destinate al terziario, comunque servizi per la cittadinanza. Quindi ha motivato come lo richiede il Consiglio di Stato, il proprio diniego di mutazione, di destinazione d'uso, io ritengo personalmente che la sentenza sia chiara e quindi quello che dobbiamo esprimere oggi è un voto prettamente politico, ma anche di indirizzo e abbastanza importante, sebbene non sia di nostra competenza territoriale del Municipio, per appunto dare un segnale se effettivamente concedere per permettere a un privato di continuare a costruire diciamo residenze private, oppure mantenere le destinazioni originarie, quindi terziarie o servizi alla collettività e quindi negarle il diritto a chiedere quantomeno il cambio di destinazione d'uso. Pertanto se avete domande io sono qui, a qualsiasi chiarimento posso rispondere ma... In realtà, una precisazione del Consigliere Iusco, laddove non si fosse capito il Comune ha negato questo mutamento, e noi dobbiamo semplicemente dire che se siamo favorevoli o meno a questo rifiuto da parte del Comune.

Presidente

Ci sono interventi?

Consigliere Battista

Grazie Presidente. Nicola Battista, Partito Democratico. Ad arricchimento della discussione dell'assemblea volevo ricordare che per la trattazione e l'istruzione preventiva di questo punto all'ordine del giorno, la Presidente in Ferretti aveva indetto una riunione congiunta fra tutte e tre le Commissioni, e di questo devo dare merito alla Presidente perché è una procedura che permette innanzitutto di velocizzare i lavori del Consiglio, quindi grazie Presidente per questa opportunità perché in precedenza veniva politicamente utilizzata, ma soprattutto ci permette e ci mette nelle condizioni tutti di esprimere un parere consapevole. In quella riunione congiunta ci sono collegati in video conferenza il dottor Pompeo Colacicco che è il direttore del settore urbanistica e l'Avvocato Farnelli per quanto riguarda tutta la parte legale amministrativa. In quella sede ricordo che furono fugati tutti i dubbi relativamente all'espressione del parere, e grazie alla relazione, non solo dell'Avvocato ma anche del dottor Colacicco, ci fa spiegato perché fossimo stati chiamati in causa noi come Municipio. Ritengo che non ci siano problemi affinché questo Consiglio si possa esprimere serenamente e tranquillamente su questo punto all'ordine del giorno. Ringrazio la Presidente Ferretti e la invito a riutilizzare questo sistema che ci permette di avere anche conoscenza e cognizione di quelle tematiche che vengono trattate

Covel Group S.r.l. - Potenza Pagina 31

esclusivamente in alcune Commissioni piuttosto che, io che faccio parte insieme agli altri colleghi della Commissione servizi sociali non avremmo mai potuto avere la possibilità di averne conoscenza e cognizione. Grazie.

Consigliere Coccioli

Sempre Coccioli Mario, progetto Bari 15:54. In buona sostanza quello che dice il Consiglio di stato è tu Comune di Bari puoi decidere liberamente se concedere o meno il cambio di destinazione d'uso ma me lo devi motivare, non devi porre né limiti, né nulla, perché tra l'altro sarebbero in contrasto con la legge regionale come modificato nel 2022. Effettivamente il Comune di Bari ha negato il cambio e lo ha negato come ho detto prima in maniera molto precisa, però a questo punto ne approfitto, vi leggo la motivazione, sostanzialmente il Comune ritiene di non consentire il cambio di destinazione d'uso, in ragione del sovra dimensionamento delle previsioni residenziali del PRG, e degli interventi ex legge regionale 14 /09 rispetto a un trend demografico, in regressione dal 1976 ad oggi che ha visto la popolazione comunale scendere dai 380.374 abitanti dal '76 ai 314.276 del primo gennaio 2024, con una riduzione percentuale di oltre il 18%, nonché della documentata insufficienza delle dotazioni territoriali previsti dal DM 1444 del '68 della specie dei servizi per l'istruzione delle attrezzature di interesse comune,

Covel Group S.r.l. - Potenza Pagina 32

rilevata sia con riferimento all'intero territorio comunale che nel Municipio 2. Ecco perché è una votazione che interessa anche noi, perché effettivamente questa carenza è stata riscontrata non solo nel Municipio 2, dove insistono queste aree oggetto di richiesta di cambio di destinazione d'uso, ma anche nel nostro. Quindi ripeto, se avete domande fatemele pure ma ritengo abbastanza chiara la questione, grazie.

Presidente

Diamo la parola al Consigliere Luisi.

Consigliere Luisi

Fabrizio Luisi, ore 15:56. Chiedevo, noi per appoggiare la decisione del Comune non mi è chiaro alla luce di tutto quello che ci siamo detti, dobbiamo esprimere in questo caso parere favorevole o contrario per appoggiare il Comune.

Consigliere Coccioli

Parere favorevole a questa proposta di delibera che nega la mutazione, in virtù di quello che ho appena detto.

Presidente

Procediamo con la votazione.

Consigliere Biancofiore

Nicola Biancofiore, Bari bene comune, ore 15: 58.
Presidente, io ringrazio il Consigliere Coccioli per la disamina articolata e puntuale, e motiverò il mio voto favorevole perché io ritengo che le motivazioni che hanno spinto il Comune a negare il cambio di destinazione d'uso siano sacrosante, perché noi dobbiamo vedere, noi politici, dobbiamo vedere la città non a oggi ma pensare a una città fra trent'anni e quindi secondo me incominciare a cambiare il verso diciamo delle decisioni e delle politiche urbanistiche della città, anche con questi provvedimenti credo che sia la dimostrazione che abbiamo una visione della città di come sarà da ora ai prossimi decenni. Quindi grazie Mario per la disamina, grazie Presidente per averci permesso di comprendere bene il senso di questo voto che stiamo dando e soprattutto grazie al Comune che forse sta virando in un altro senso e quindi sta pensando a una città sostenibile e una città del futuro. Grazie a tutti e a tutte.

Intervento

Giuro che poi mi taccio, ultima precisazione. Credo che sia una proposta di deliberazione che se anche non forme di nuove linee di indirizzo del Pug, quindi assolutamente nel solco di una direzione ben predefinita.

Intervento

Chiedo scusa Presidente...

Presidente

Do la parola al Consigliere Albore.

Consigliere Albore

Grazie, 15: 59 De Caro per Bari Giuseppe Albore. Va bene come ha detto l'Avvocato Mario Coccioli, mi allaccio anche al collega Biancofiore, però la ditta o l'azienda, perdono che sto sbagliando perché è umano sbagliare, ma l'azienda può venire qua a spiegare il tutto cosa viene, al secondo Municipio o no?

Presidente

Noi abbiamo fatto una congiunta in cui c'era l'Avvocato dell'azienda che ci ha detto già detto tutto.

Direttore

Procediamo con la votazione.

Contrari? Astenuti? Favorevoli?

È passata con 13 favorevoli.

Presidente

Il Consiglio è chiuso alle ore 16: 00.

Municipio 1 Murat, San Nicola, Libertà, Madonnella,
Japigia, Torre a Mare - Seduta consiliare 24 Ottobre 2024

*Alle ore 16:00 viene dichiarata chiusa la seduta di
Consiglio Municipale del giorno 24 ottobre 2024.*

Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge:

IL PRESIDENTE
F.to Annamaria Ferretti

IL DIRIGENTE
F.to Anna Valla

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune dal 05/02/2025 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario verbalizzante
Anna Valla

Bari, 05/02/2025

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 05/02/2025 al 19/02/2025.

L'incaricato

Bari,

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

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

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/>