

# STUDIO LEGALE AMMINISTRATIVO-CIVILE

## FACONDA

Via Postumia, 14 - 76125 TRANI (BT) - Tel. / Fax 0883 48 41 73

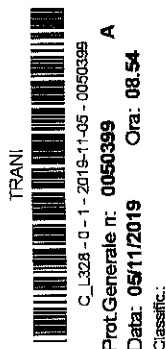
P.zza Diaz, 11 - 70121 BARI - Tel. / Fax 080 5 24 73 55

E-mail: avv.antoniofaconda@libero.it  
gaetanofaconda@hotmail.it

Arca. Patrucco

06.11.2019

Trani, il 31/10/2019



Preg.mo Sig.

Dirigente dell'Area IV – Urbanistica Demanio e  
Ambiente del Comune di Trani

Via Ten. Morricono, 2

76125 TRANI

**Oggetto: Vs del 03/10/19 prot. n. 43813 – Sent. TAR Puglia, Bari, Sez. II, n. 877/19**  
**Di Gennaro Stefano + 1 c/ Comune di Trani + 1**

Con riferimento alla nota di cui in epigrafe, in nome e per conto dei Sigg.ri **Stefano e Rosa Di Gennaro** comunico che la stessa, ancorché recante ad oggetto l'intitolazione "comunicazione di avvio del procedimento della variante urbanistica", in concreto non assume alcuna valenza con riguardo all'adempimento dell'obbligo di dare esecuzione al giudicato formatosi sulla sentenza del TAR per la Puglia, Sede di Bari, Sez. II, n. 4273/2010, così come disposto con la decisione dello stesso TAR n. 877/2019.

Quest'ultima, infatti, oltre a sancire espressamente l'obbligo di una ripianificazione dei fondi dei Di Gennaro "conformemente alle aree contermini: quindi con l'attribuzione ad essi della destinazione a zona B ad alta densità con indice di fabbricabilità pari a 6 mc/mq, sottraendo l'area in questione dalla disciplina del comparto", fissava il termine di novanta giorni dalla notifica ai fini dell'esecuzione e nominava, nel caso di persistente inadempienza delle Amministrazioni intimata, il Commissario *ad acta* al quale affidava l'incarico dell'integrale attuazione della menzionata sentenza n. 4273/2010 "in luogo e vece delle Amministrazioni inadempienti".

**STUDIO LEGALE AMMINISTRATIVO-CIVILE**  
**FACONDA**

Via Postumia, 14 - 76125 TRANI (BT) - Tel. / Fax 0883 48 41 73  
P.zza Diaz, 11 - 70121 BARI - Tel. / Fax 080 5 24 73 55  
E-mail: avv.antoniofaconda@libero.it  
gaetanofaconda@hotmail.it

Orbene, poiché nella specie è ampiamente decorso il suddetto termine senza che gli enti interessati abbiano provveduto ad adempiere all'obbligo dell'attuazione della sentenza citata, tale compito verrà espletato dal Commissario *ad acta* che si sostituirà alle Amministrazioni inadempienti sulla scorta dell'incarico affidatogli con decisione del TAR n. 877/2019.

Cionondimeno, pur mantenendo fermo quanto suddetto, si rimettono, per ogni evenienza, i documenti richiesti, così come elaborati dall'ing. Ivo Lignola, senza che ciò possa costituire in alcun modo acquiescenza all'attività posta in essere al riguardo da codesta Amministrazione, della cui inadempienza in ordine all'attuazione del giudicato si prende formalmente atto.

Riservato ogni diritto.

Distinti saluti.

Avv. Antonio Faconda



In allegato si rimettono i documenti predisposti dall'ing. Ivo Lignola con annesso indice.

**Ottemperanza alla sentenza TAR Puglia - Bari  
sezione II nr. 877/2019 per la conformazione  
urbanistica dell'area di cui all'oggetto.**



1

Suolo ubicato in Trani, via Avv. Malcangi di cui ai civici 9, 11,  
13, 15 – foglio 15, particelle 1889 e 1890

Committenti : Signora Di Gennaro Rosa  
Signor Di Gennaro Stefano

Trani, 26 ottobre 2019

A seguito di incarico conferito dai signori Di Gennaro Rosa e Di Gennaro Stefano, quali proprietari del suolo in Trani, costituito dalle particelle 1889-1890 del foglio 15 del N.C.T. comune di Trani, lo scrivente Ing. Ivo Lignola ha proceduto a predisporre la documentazione come richiesta in data di protocollo nr. 43813, 3 ottobre 2019, dal dirigente dell'area urbanistica demanio ed ambiente del Comune di Trani, Arch. Francesco Gianferrini.

### **Ricognizione del contesto urbano in cui si inserisce il suolo**

L'area in oggetto è ubicata nel centro urbano del comune di Trani, in zona ad alta densità abitativa. E' riportata in catasto come sopra specificato. Siamo nel tratto iniziale di via Malcangi, (civici da 9 a 15), in adiacenza al fabbricato residenziale denominato complesso Verdemare, e costituito da un corpo di fabbrica con cinque piani fuoriterra e due interrati. La zona è interamente urbanizzata, dotata di tutte le principali infrastrutture e inserita nella pianificazione dei territori costruiti .

Geometricamente si configura come un rettangolo il cui lato minore prospetta anteriormente sulla predetta via Malcangi e posteriormente su un cortile privato confinante con il complesso edificato Verdemare e la relativa area esterna.

In particolare, tale suolo, attualmente edificato, è racchiuso tra due corpi di fabbrica.

### **Descrizione dei presupposti**

Come annotato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica (datato 4.6.2018), alle particelle di cui sopra, nel precedente piano regolatore del 1971 erano attribuite più destinazioni ed in particolare:

- 1) *Zona verde per attrezzature collettive;*
- 2) *Viabilità.*

A seguito dell'incarico affidato all'Ing. Giovanni Fuzio per la redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale, risultava approvata la delibera di consiglio comunale che individuava le aree per le quali erano da ritenersi decaduti i vincoli espropriativi del precedente Piano regolatore.

Nello stesso certificato di destinazione urbanistica, viene omissis che con delibera di Consiglio Comunale nr. 33 del 25 maggio 2005, le aree in oggetto venivano individuate come **“zona a vincolo caducato ad alta densità”**, definendo tale area come comparto, dotato di Indice di Fabbricabilità territoriale pari a 3,00 mc/mq e indice di fabbricabilità fondiario pari a 6,00 mc/mq.

Nella documentazione assunta come base del nuovo piano Urbanistico generale, si sancisce che trattasi di area compresa nei cosiddetti “territori costruiti” e pertanto non soggetta ai successivi vincoli del PPTR della Regione Puglia.

Inspiegabilmente, nel Piano Urbanistico Generale del comune di Trani, che viene approvato nel 2009, contrariamente ai terreni adiacenti che vengono tutti classificati come zona residenziale di completamento B, i suoli in oggetto ottengono una parzializzazione che non corrisponde assolutamente a quanto esplicitato nella predetta delibera.

Infatti nell'attuale P.U.G., approvato in data 31 marzo 2009 le predette particelle risultavano invece classificate in:

- 1) *Zona residenziale di completamento B (in parte);*
- 2) *Zona residenziale di completamento speciale ad alta densità (Bs.ad.) in parte;*
- 3) *Viabilità (in parte).*

Il tutto come rappresentato graficamente nell'allegato Tavola nr. 2.

Tale aspetto di parzializzazione, può essere meglio compreso avvalendosi dell'ausilio visivo della allegata tavola nr. 2.

Introducendo anche la previsione di un comparto che stranamente comprendeva una unica proprietà, ovvero quella di cui alla presente relazione.

Pertanto i proprietari del suolo si sono rivolti al T.A.R. Puglia per l'annullamento della delibera di Consiglio Comunale nr. 8 del 31 marzo 2009 recante l'approvazione definitiva del Piano Urbanistico Generale del Comune di Trani, in particolare nella parte in cui rigetta l'osservazione dei ricorrenti del 7.1.2009 nonché del parere negativo espresso su di essa dall'U.T.C. e di ogni altro atto presupposto e/o connesso a detta deliberazione.

Il TAR nel prendere atto di quanto argomentato nel predetto ricorso conclude in maniera siffatta:

*“definitivamente pronunciando sul ricorso come in epigrafe proposto, lo accoglie e per l'effetto annulla la delibera del Consiglio Comunale nr. 8 del 31 marzo 2009, con la quale è stato approvato in via definitiva il PUG, nonché tutti gli altri presupposti, limitatamente ai fondi di proprietà dei ricorrenti, tipizzati quale zona Bs.ad. censita al N.C.T. del comune di Trani al foglio 15 H mappale 1889 e 1890”.*

La richiesta di attuazione di tale sentenza, che non risulta ancora applicata e per la quale è stata attivata la relativa procedura, comporta che per l'intero suolo sia assegnata la zonizzazione B – zona residenziale di completamento, nonché definita la soppressione :

- del vincolo a comparto;
- della zonizzazione “Bs.ad. 19”;

con la previsione che qualsiasi procedura edilizia debba avere attuazione, mediante intervento edilizio diretto senza la necessità di formazione di un Piano Urbanistico Esecutivo.

Tanto nell'assunto che il suolo in oggetto debba di diritto conformarsi alle aree contermini ed omogenee.

### **Dimensionamento dell'area**

Le particelle 1889-1890 del foglio 15 del N.C.T. comune di Trani, hanno superficie rispettivamente pari a mq 680 e 48, con un fronte stradale pari a ml. 22,00. Attualmente i suoli risultano edificati per la presenza di una costruzione a due piani fuoriterra, che occupa quasi tutto il suolo con la destinazione commerciale a pianoterra e residenziale nella sovrastante superficie.

Allegati alla relazione di ottemperanza alla sentenza TAR Puglia – Bari, sezione II, nr. 877/2019, conformazione urbanistica dell'area di cui all'oggetto :

- *Tavola 1 – Stralcio aerofotogrammetrico dell'area;*
- *Tavola 2 – Planimetria stralcio PUG – zonizzazione attuale;*
- *Tavola 3 – Verifica grafica da PUG delle aree contermini;*
- *Tavola 4 – Planimetria stralcio catastale;*
- *Tavola 5 – Documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi e l'inserimento del suolo rispetto all' area contermini;*
- *Tavola 6 – Estratto grafico allegato alla delibera di Consiglio Comunale nr. 33 del 25 maggio 2005 inerente le aree a vincolo caducato;*
- *Tavola 7 – Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 4 giugno 2018;*
- *Tavola 8 – Visure storiche catastali;*
- *Tavola 9 – Copia dell'atto di proprietà con indicazione dei precedenti passaggi.*

*Ing. Ivo Lignola*

