

Avv. PIETRO QUINTO

STUDIO LEGALE ASSOCIATO

Avv. PIETRO QUINTO
Avv. ANTONIO QUINTO
Avv. LUIGI QUINTO

Collaboratori
Avv. Alessandro Distante
Avv. Annarita Marasco
Avv. Corrado Vecchio
Avv. Leonardo Massari
Avv. Luigi Martino
Avv. Carlo Ciardo
Avv. Pier Andrea Miccoli
Avv. Giulio Serafino

Lecce, 6 giugno 2024

Al Sig. Sindaco
del Comune di Ginosa

Trasmessa via pec a: comune.ginosa@pec.rupar.puglia.it

Al Responsabile del VII Settore
Area Suap del Comune di Ginosa

Trasmessa via pec a: suap.comuneginosa@pec.rupar.puglia.it

Trasmessa via email a: c.venneri@comune.ginosa.ta.it

Trasmessa via email a: r.giacomobello@comune.ginosa.ta.it

Al Responsabile del X Settore
Area Pianificazione e Edilizia del
Comune di Ginosa

Trasmessa via email a: a.gallitelli@comune.ginosa.ta.it

Al Responsabile del SUE
del Comune di Ginosa

Trasmessa via pec a: sue.comuneginosa@pec.rupar.puglia.it

Oggetto: Società Bluserena S.p.A.; esecuzione sentenza Consiglio di Stato n. 4719/2023 del 10-5-2023; proposta di variante al Piano di Lottizzazione adottato con D.C.C. n. 102 del 23-10-1995 e approvato con D.C.C. n. 55 del 30-8-1999, convenzionato con rogito rep. n. 177723 del 9-12-1999, a firma dell'Arch. Nicola F. Fuzio; relazione istruttoria prot. n. 17837 del 27-5-2024 recante preavviso di rigetto ex art. 10 bis L. n. 241/1990; **controdeduzioni**.

Formulo la presente nell'interesse di Bluserena S.P.A. in riscontro alla relazione istruttoria prot. n. 17837 del 27-5-2024 contenente i motivi ostativi all'accoglimento della proposta di variante al piano di lottizzazione acquisita al prot. n. 33643 del 21-11-2023 per evidenziare quanto segue.

1) Con riferimento alla questione del camminamento per Torre Mattoni, l'Ufficio in indirizzo dichiara di considerare non condivisibile il percorso

prospettato nel progetto di variante (esclusivamente) sull'espresso richiamo della sentenza della Sez. VII del Consiglio di Stato n. 4719 del 10-5-2023, ma in assenza di una qualche valutazione di merito sulle caratteristiche di detto percorso e sui profili di interesse generale connessi all'alternativa localizzativa. Tale impostazione si appalesa del tutto ingiustificata, scontando peraltro una lettura manifestamente inesatta degli effetti conformativi rivenienti dalla statuizione dei Giudici d'Appello.

Il Consiglio di Stato, nel disporre l'annullamento della (sola) deliberazione consiliare n. 25/2026 (per la *"compromessa possibilità di fruire del libero accesso al mare e al Lago Salinella e del mantenimento delle condizioni per il transito verso torre Mattoni"*), non ha affatto concluso per l'immodificabilità assoluta del percorso originario di Torre Mattoni, ma ha evidenziato *"la necessità che l'Amministrazione riediti il proprio potere nelle forme tipiche del procedimento di variante, preceduto da apposita pubblicità e coinvolgimento dei privati interessati attraverso le garanzie partecipative previste e che, verificata la sopravvenienza di una causa oggettiva di impossibilità, anche parziale, di una delle obbligazioni dedotte nella convenzione urbanistica, si approvi una variante di contenuto tale da ricondurre ad equità gli obblighi nella stessa assunti, non potendosi tollerare uno squilibrio convenzionale in danno della collettività, laddove, come nel caso di specie, a fronte di vantaggi in capo alla lottizzante, la generalità dei consociati vede invece compromessa la possibilità di fruire del libero accesso al mare e al lago Salinella e del mantenimento delle condizioni per il transito verso Torre Mattoni"*.

Il riferimento alla "riedizione del potere" evidentemente conferma che non vi è una situazione di fatto e di diritto insuscettibile di modifiche. Il punto è che le (eventuali) modifiche devono rispettare le condizioni evidenziate dagli stessi Giudici Amministrativi, e cioè la riconduzione ad equità degli obblighi convenzionali con garantita fruibilità pubblica del libero accesso al mare a al Lago Salinella, nonché del transito verso Torre Mattoni.

Orbene, la proposta di variante si inquadra esattamente in questa logica e si pone, quindi, in puntuale esecuzione del *dictum* giurisdizionale, nel senso cioè di proporre la "riedizione" della variante al piano così come rimarcato dal Consiglio di Stato (N.B.: *"la necessità che l'Amministrazione riediti il proprio potere nelle forme tipiche del procedimento di variante"*).

Ed allora, a ben vedere l'obbligo del ripristino dell'originario camminamento per Torre Mattoni sussiste nella sola ipotesi in cui la variante proposta non segua il procedimento normativamente tipizzato per incidere validamente sul piano di

lottizzazione a suo tempo approvato ovvero venga considerata intrinsecamente inidonea a rispettare gli obblighi convenzionali e in vantaggi per la collettività. Ne discende l'impossibilità di pervenire ad un giudizio aprioristico di non assentibilità della proposta in nome della necessità di adeguarsi alla decisione dei Giudici Amministrativi; perché, anzi, tale conclusione realizza esattamente l'opposto, e cioè il non adeguamento rispetto alla citata statuizione giurisdizionale.

Viceversa, l'Amministrazione avrebbe dovuto considerare che, sotto il profilo sostanziale, del tutto correttamente la proposta di variante contempla l'utilizzazione del percorso di accesso a Torre Mattoni alternativo (peraltro già esistente) in dichiarato superamento del camminamento originario: tanto più che l'accoglimento del ricorso d'appello era incentrato dichiaratamente solo sulla necessità di osservare le *"obbligazioni di consentire l'accesso al mare e al Lago Salinella e di conservare il camminamento per Torre Mattoni"*. Con l'ulteriore precisazione che si tratta di una variante migliorativa perché per il percorso esterno al villaggio già in uso si prevede una valorizzazione ed implementazione, migliorando l'accessibilità pubblica, e quindi garantendo maggiore funzionalità a tutti i livelli rispetto al camminamento originario.

Sotto altro concorrente profilo, va evidenziato che la determinazione comunale di segno negativo si appalesa intrinsecamente contraddittoria perché si pone in contrasto con pregressi atti di assenso a suo tempo rilasciati dallo stesso Comune in dichiarato superamento del camminamento originario.

In particolare, come reso evidente dalla Tav. 2 del PDL approvato con DCC del 30/08/1999, nello stato di fatto, il percorso n. 1 presenta un tracciato che in parte si collocava al di fuori dell'area PDL, in un'area confinante.

Nelle varianti alla C.E n. 28/2008 del 26/04/2002 in esecuzione al PDL, è evidente come il tracciato del percorso verso Torre Mattoni era già stato rettificato e interamente incluso all'interno dell'area del PDL per dare seguito a quanto stabilito all'art. 5 della Convenzione di lottizzazione n. 17723, escludendolo dall'area Campa.

In seguito, quest'ultima è stata oggetto di un procedimento di variante urbanistica di ampliamento del villaggio ai sensi del DPR 447 nell'osservanza della prescritta fase pubblicistica con relativa conferenza dei servizi del 14/12/2005 in cui tutti gli Enti (compreso l'UTC) hanno espresso i loro pareri e successiva deliberazione consiliare di approvazione definitiva.

La società ha recepito tutte le prescrizioni ripresentando gli elaborati aggiornati, (in cui si rileva anche il tracciato del percorso n. 1) ottenendo quindi il Permesso di costruire n. 6/2006 dal Comune.

Quindi tutti i titoli abilitativi hanno sempre riportato il percorso n.1, al margine Nord Est dell'area di proprietà collegandolo direttamente con l'area da cedere al Comune come previsto dal PDL approvato.

Unica modifica al tracciato del percorso si rileva nella variante finale del PDL in cui lo stesso per tutelare la paleo duna viene deviato e ricondotto fino alla strada pubblica in modo da agevolare l'accesso al pubblico verso Torre Mattoni. Questo percorso, a suo tempo approvato dall'UTC, è sempre stato nell'immediata disponibilità della fruizione pubblica.

Ed allora, anche alla luce di tali rilievi, non si comprende la posizione di contrarietà dell'UTC, che evidentemente si pone in stridente contrasto con i pregressi atti di assenso rilasciati dallo stesso Comune tesi a legittimare proprio il percorso contemplato dalla proposta di variante.

2) Anche con riferimento al percorso n. 2 la posizione dell'Ufficio in indirizzo si appalesa incomprensibile ed immotivata, perché si limita ad arroccarsi dietro l'affermazione della particolare sensibilità dal punto di vista paesaggistico ed ambientale dell'area interessata e della necessità di un tracciato immediatamente fruibile.

Nulla di più apodittico ed infondato.

In particolare, anche per tale aspetto l'Amministrazione non ha tenuto conto del fatto che il percorso previsto nel piano di lottizzazione originario, come puntualmente riportato nella relazione (ed evidenziato anche in sentenza), non è stato attuato in ragione della prescrizione imposta dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste dell'11-12-1998 (che anche nella prospettazione dei Giudici Amministrativi deve obbligatoriamente essere osservata): la nuova soluzione proposta tiene conto doverosamente di tale prescrizione.

Occorre, peraltro, considerare quanto segue.

Come evidenziato nella Tav. 3 del PDL l'indicazione è quella di avere due percorsi, uno esterno all'area PDL (eliminato successivamente a seguito del parere IRIF) collegato al parcheggio pubblico ceduto da Bluserena all'Amministrazione Comunale ed uno interno ad uso privato. La proposta di variante di Bluserena rispetta proprio le indicazioni di quest'ultimo. Il tragitto parte dal parcheggio pubblico regolarmente ceduto dalla società e arriva al ponticello, evitando quindi le problematiche evidenziate dall'IRIF in quanto si tratta sostanzialmente di percorsi già valutati dai vari enti. Il percorso in arancio proposto dall'UTC non tiene conto dello stato attuale dell'area regolarmente autorizzata come area carico e scarico merci quindi luogo di movimentazione di mezzi pesanti e dei pericoli connessi a questa funzione. Inoltre, trattandosi di un'area di servizio sono presenti altri impedimenti quali pali di illuminazione

posizionati al centro del percorso, l'area cassonetti nettezza urbana e le aree tecniche a servizio della vicina cucina e del magazzino che l'Amministrazione non ha assolutamente considerato nella proposta di tracciato avanzato a Bluserena.



Come riportato nell'immagine fotografica sopra si evidenziano in rosso i tratti in cui sono rappresentati alcuni impedimenti alla proposta avanza dall'UTC, nello specifico:

- 1) Tratto B-D nel punto C: presenza stazione di sollevamento acque nere
- 2) Tratto E-G nel punto F: presenza bombolone GPL
- 3) Tratto E-G: zona nettezza urbana
- 4) Tratto G-H: presenza 3 cisterne di accumulo acqua
- 5) Tratto I-L: presenza di albero da rimuovere
- 6) Presenza impianto di illuminazione lungo tutto il percorso

Avv. PIETRO QUINTO

STUDIO LEGALE ASSOCIATO



1) Tratto B-D nel punto C: presenza stazione di sollevamento acque nere



2) Tratto E-G: presenza bombolone GPL



2) Tratto E-G nel punto F: presenza bombolone GPL



3) Tratto E-G: zona nettezza urbana



4) Tratto G-H: presenza cisterne di accumulo acqua



5) Tratto I-L: presenza di albero



6) Impianto di illuminazione al centro del percorso

Ne discende che il percorso proposto dall'UTC presenta numerose problematiche per quanto attiene al tracciato nei punti in cui intercetta gli ostacoli illustrati in precedenza, che annullano proprio l'immediatezza di fruizione richiesta dall'UTC. Per quanto attiene invece il secondo tratto proposto, coincidente con l'attuale percorso a mare carrabile per i clienti del villaggio, si rilevano problematiche di sicurezza visto il passaggio di macchine elettriche, oltre ai profili di incompatibilità con quanto indicato nella tav. 3 di PDL.

3) Nella relazione istruttoria si afferma, da ultimo, che le aree individuate nella proposta di variante dovrebbero essere oggetto di cessione gratuita e non di comodato gratuito a favore dell'Amministrazione.

Non si comprende il fondamento di tale prescrizione.

Ed invero, Bluserena ha già adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dalle cessioni e dalle urbanizzazioni secondo le previsioni del PDL.

Inoltre, sempre in tema di obblighi relativi a cessioni e urbanizzazioni la società in merito al progetto di ampliamento presentato ai sensi del DPR 447 e per il quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 6 dell'11 maggio 2006 ha corrisposto al Comune il pagamento degli oneri sulla volumetria potenzialmente realizzabile sul lotto pari a 10.771,21 mc a fronte di un volume effettivamente realizzato pari a 2.910,32 mc.

Ad ogni buon conto, deve aggiungersi che la prevista costituzione della servitù per i percorsi alternativi prospettati assicura la generale ed incondizionata fruibilità collettiva, garantendo quindi il pieno soddisfacimento dell'interesse pubblico dell'Amministrazione.

Per tutti i suesposti motivi si chiede una rimeditazione della posizione espressa nella relazione istruttoria in riscontro e si insiste per l'approvazione della proposta di variante così come presentata.

Si rappresenta, peraltro, la piena disponibilità di Bluserena e dei tecnici incaricati dello studio e della predisposizione della proposta di variante ad un incontro teso a chiarire gli eventuali aspetti su cui l'Amministrazione dovesse avere necessità di delucidazioni ed approfondimenti.

Con ogni salvezza.

Avv. Antonio Quinto

Si allegano N. 2 Tavole