

**Alla Sindaca del Comune di Venosa**

[protocollo@pec.comune.venosa.pz.it](mailto:protocollo@pec.comune.venosa.pz.it)

e p.c.: Ai Consiglieri comunali del Comune di Venosa

[protocollo@pec.comune.venosa.pz.it](mailto:protocollo@pec.comune.venosa.pz.it)

All'Assessore regionale all'Ambiente e Energia

Regione Basilicata POTENZA

[gianni.rosa@regione.basilicata.it](mailto:gianni.rosa@regione.basilicata.it)

Al Dirigente Ufficio urbanistica e pianificazione territoriale

Regione Basilicata POTENZA

[michele.busciolano@regione.basilicata.it](mailto:michele.busciolano@regione.basilicata.it)

Al Presidente dell'ordine degli Architetti della Provincia di Potenza

[ga.leon@tiscali.it](mailto:ga.leon@tiscali.it)

Al Presidente della sezione regionale dell'Istituto Nazionale di Urbanistica

[francesco.scorza@unibas.it](mailto:francesco.scorza@unibas.it)

All'arch. Piero Romaniello - redattore di piani urbanistici per il Comune di Venosa

[arch.p.romaniello@gmail.com](mailto:arch.p.romaniello@gmail.com)

***Oggetto: Problemi urbanistici ed il terremoto giudiziario che ha colpito la città di Venosa***

Gentile Sindaca,

a distanza di dieci giorni non abbiamo ricevuto alcun riscontro alla e-mail che si allega (v. allegato 1), né riscontro abbiamo ricevuto sullo stesso tema alla e-mail inviata agli Uffici regionali due settimane addietro (v. allegato n. 2).

Ritenendo tale silenzio dovuto alla mancata volontà di ricercare risposte approfondite e condivise agli interrogativi da noi posti circa la presenza di gravi irregolarità nell'autorizzazione alla costruzione di una struttura commerciale lungo la via Appia di Venosa, abbiamo valutato come inutile ed inopportuno proseguire nell'iniziativa di organizzare un convegno sul tema in oggetto, per il quale avevamo già contattato gli urbanisti cui pure è indirizzata la presente per conoscenza.

Non ci sottraiamo tuttavia al dovere di rappresentarLe le ragioni sulle quali poggia il giudizio espresso nel comizio pubblico del 15 dicembre e nel successivo volantino/manifesto del 23 dicembre scorso (v. allegato n. 3). Sarà poi Sua facoltà valutarne la fondatezza e la rilevanza ed adottare i provvedimenti che riterrà più opportuni, compresi quelli di autotutela previsti dall'ordinamento.

Veniamo quindi ad esporre qui di seguito le nostre ragioni.

Nella variante al R. U. approvata con D.C.C. n. 80 del 2016 è stata prevista la modifica dell'art. 52 che disciplina, previa approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, l'edificazione nel distretto residenziale n. 1 (la cd. DR1).

Nella nuova formulazione, l'art. 52 -per ragioni politiche discutibili, ma pur sempre, a nostro avviso, legittime- prevede la possibilità, mediante attuazione diretta e pur in assenza del piano particolareggiato, di realizzare una media struttura commerciale sulla particella n. 653 del foglio n.54, a condizione che: a) sia demolita la struttura preesistente; b) sul lotto di proprietà si disponga delle aree per parcheggio previste dall'art. 8 della legge regionale n. 23 del 2008; c) siano rispettati gli indici previsti dal comma 1 per la redazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

#### 1) **Partiamo dagli indici da rispettare.**

Da una attenta lettura del 1° comma dell'art. 52 emerge innanzitutto un chiaro refuso laddove come SUL (superficie utile lorda) massima territoriale (che si ottiene moltiplicando la superficie territoriale complessiva del distretto pari a 66.474 mq per l'indice territoriale massimo fissato in 0,40 mq di SUL per ogni mq di territorio disponibile) si riporta il valore di 10.760,59 e non già quello corretto di 26.589,6 come pure riportato in una edizione precedente del R.U..

Superato questo refuso (che comunque la dice lunga sul livello di attenzione prestata alla gestione degli strumenti urbanistici), gli indici da rispettare per la redazione del Piano particolareggiato della DR1, e quindi anche per la realizzazione della struttura commerciale da realizzare sulla part. n. 653, sono i seguenti:

A -Superficie territoriale complessiva del Distretto Residenziale n. 1 (DR1)	mq
66.474	
B -Superficie da cedere al Comune per viabilità e standard	mq
35.420 (53,2% di A)	
C -Superficie fondiaria residua (compresa viabilità interna ai lotti)	mq
31.050	
D -SUL massima territoriale (0,40 x 66.474)	mq
26.589 di cui	
SUL privata	mq 15.588 (0,2345 di A)
SUL pubblica	mq 11.002 (0,1655 di A)

Per la realizzazione della struttura commerciale, se si fossero rispettati questi indici (ai quali saranno assoggettati tutti gli altri proprietari di suoli ricompresi nell'area classificata come DR1), si sarebbe dovuto cedere al Comune per viabilità e standard il 53% della particella n. 653 ed un ulteriore 18% per la realizzazione della SUL pubblica, per un totale complessivo di circa il 70% dell'area posseduta. In pratica, **su un totale di circa 3.600 mq della particella n. 653, ben 2.500 mq dovevano essere ceduti al Comune.**

**Nel permesso di costruzione della struttura commerciale non è stata tuttavia prevista alcuna cessione di area in favore del Comune dalla part. n. 653.**

## **2) Passiamo ora alle aree per parcheggio**

La legge regionale n. 19 del 1999, modificata più volte e su più punti, in particolare dalla legge 23 del 2008, nella sua formulazione vigente, all'art. 12, commi 1 e 2, prevede che **la dotazione di aree private a parcheggio** per le medie strutture commerciali debba essere pari a mq 1,5 per ogni mq di superficie di vendita, con l'aggiunta di un ulteriore 10%, prevista dal comma 2, per **un totale complessivo di mq 1,65** per ogni mq di superficie di vendita.

Preme far notare a tal riguardo che la legge parla di **aree private**. Inoltre anche l'art. 52 del regolamento urbanistico, sopra richiamato, pone la condizione che, per la realizzazione della media struttura commerciale, **"sul lotto di proprietà si disponga delle aree per parcheggio** previste dall'art. 8 della L. R. 30 settembre 2008 n. 23".

**Nella realtà queste previsioni normative solo in minima parte sono state tenute in conto, ed anche questa minima parte verrebbe a mancare se si rispettassero indici di cui al punto 1) precedente.**

In verità, per risolvere il problema dei parcheggi, indispensabili per il funzionamento di una struttura commerciale, è stato previsto l'acquisto di una nuova area di circa 3.700 mq, adiacente alla particella 653. Su detta area, sempre rientrante nella DR1 (ma per la quale nessuno "stralcio" era stato previsto dal nuovo art. 52 della variante al R.U.), viene programmato un ampio parcheggio pubblico da cedere gratuitamente al Comune, che deve poi darlo in gestione alla proprietà della struttura commerciale (si veda in proposito la delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 7 giugno 2018 ed il dibattito che ha preceduto la decisione assunta).

Si sanano in questo modo le irregolarità rilevate? A noi non sembra proprio. Infatti, se la legge prevede che i parcheggi debbano essere privati e su suolo privato, vuol dire che le spese per la loro realizzazione (suolo da utilizzare e opere edili ed infrastrutturali necessarie) e per la successiva gestione (manutenzione, pulizia, illuminazione etc.) devono essere a carico esclusivamente del privato, che ne trae

beneficio attraverso l'attività commerciale, al cui servizio i parcheggi sono realizzati.

Con la delibera in questione, invece, si sono invertiti i termini del ragionamento, facendo passare come una contropartita utile all'interesse pubblico la convenzione con la quale l'area attrezzata a parcheggio viene ceduta gratuitamente al Comune, che però ne affida la gestione per 15 anni rinnovabili al proprietario della struttura commerciale. Senza neanche stabilire a carico di chi andrebbero i costi della gestione come pulizia, illuminazione, manutenzione ordinaria e straordinaria etc., ma ben precisando il vincolo per il Comune di "non affiggere cartelli e/o manifesti di alcun genere né alberature sull'area in oggetto, né sul muretto perimetrale e tantomeno lungo tutto il fronte prospiciente la via Appia".

Così operando il Comune:

- a) ha permesso che venisse sottratta alla programmazione urbanistica della DR1 un'ulteriore area di 3.700 mq circa, non autorizzata né prevista dalla variante al R.U. del 2016, che fa riferimento esclusivo alla part. 653 del fg. 54;
- b) ha dichiarato, senza alcuna adeguata e convincente motivazione, che fosse di pubblico interesse avere nell'area attigua alla part. 653 un parcheggio pubblico, mentre la legge impone che a servizio della struttura commerciale vi sia un parcheggio privato;
- c) ha di fatto esonerato la proprietà della struttura commerciale dal concorrere alle spese necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero distretto che saranno così sopportate soltanto da tutti gli altri cittadini proprietari di suoli nella DR1 allorquando sarà redatto ed approvato il relativo Piano Particolareggiato.

In conclusione quello che il privato avrebbe dovuto comunque realizzare per il funzionamento della struttura commerciale (i parcheggi privati) è stato posto a carico della collettività, anche se si è propagandata l'idea che era interesse del Comune acquisire 3.700 mq di parcheggio pubblico a costo zero, in cambio di una struttura commerciale che avrebbe assicurato lavoro e reddito per la città di Venosa.

### **3) Infine la demolizione e ricostruzione della struttura preesistente.**

Nel nuovo art. 52 del R.U. modificato con D.C.C. n. 80 del 2016, all'ultimo comma si prevede la possibilità di realizzare una media struttura di vendita "previa demolizione della struttura commerciale presente sulla part. n. 653".

La struttura è stata demolita e non poteva farsi diversamente perché, per la sua vetustà, era del tutto incompatibile con la nuova struttura commerciale da realizzare.

Ciò che preme far rilevare al riguardo è la SUL fatta generare dalla demolizione del vecchio immobile. In pratica la nuova struttura commerciale è stata dimensionata per una grandezza di circa 1.600 mq, dei quali circa 1.000 mq derivanti dall'indice territoriale applicato alla superficie della particella 653 (circa 3.700 mq), e ben 600 mq circa come conseguenza della demolizione del fabbricato esistente.

A parte l'indice territoriale utilizzato (0,27) che, a nostro avviso, come visto al punto 1), doveva essere di 0,2345, con una SUL di circa 870 mq e non dei 1.000 previsti, ciò che più colpisce è il calcolo effettuato in conseguenza della demolizione della struttura preesistente. Questa, prima della demolizione, misurava circa 400 mq ed avrebbe generato con la demolizione nuova SUL per poco meno di 600 mq. A tale risultato si è arrivati utilizzando diversi *bonus*, il più significativo dei quali è il *bonus* del cd. Piano casa. Si tratta, nella sostanza, dell'art. 3 della legge regionale n. 25 del 2009, più volte modificata ed integrata, che nella sua attuale previsione, "per promuovere il rinnovamento e la sostituzione del patrimonio edilizio esistente", anche a fini di una più adeguata protezione sismica e di più adeguate prestazioni energetiche, consente "interventi straordinari di demolizione e ricostruzione di **edifici esistenti autorizzati o condonati**" ... "con aumento della superficie esistente entro il limite max del 30%".

Il grassetto utilizzato nel riportare il testo della legge vuole evidenziare che il legislatore riconosce il *bonus* della maggiorazione del 30% soltanto in caso di demolizione di **edifici esistenti autorizzati o condonati**. Nel nostro caso l'edificio demolito era stato autorizzato per tutta la sua superficie o quantomeno condonato? Può darsi di sì, ma non pare che nell'istruttoria se ne dia conto.

Per concludere non resta che fare altre due osservazioni:

a) l'art. 7, sempre della legge regionale n. 25 del 2009 e smi, sancisce il divieto di cumulo del *bonus* di cui sopra con eventuali *bonus* disposti dagli strumenti urbanistici comunali, ma di tale disposizione non pare che si sia tenuto conto nel rilascio del permesso di costruzione;

b) la SUL conseguente alla demolizione di un fabbricato legittimamente autorizzato o condonato deve andare in aggiunta alla SUL generata dal nuovo regime urbanistico per l'area sulla quale insiste il fabbricato in demolizione o deve intendersi "assorbita", considerato che il proprietario del fabbricato preesistente ha già beneficiato, anche se in misura ridotta, della capacità edificatoria dell'area sulla quale ha costruito in precedenza? Probabilmente (fatto salvo il *bonus*) deve intendersi "assorbita", ma non ne abbiamo la certezza. Non è difficile, tuttavia, trovare urbanisti e/o giuristi con comprovata esperienza in grado di dare una risposta più affidabile.

Dichiarando la nostra disponibilità per eventuali chiarimenti, salutiamo distintamente

Venosa, 17 gennaio 2020  
**Venosa merita di più**

Per il gruppo politico

Canio Lagala

**Allegato 1**

**Da:** Canio Lagala [mailto:caniolagala@tiscali.it]

**Inviato:** martedì 7 gennaio 2020 08:44

**A:** Sindaco - Comune di Venosa (PZ) (sindaco@comune.venosa.pz.it);  
iovannimarianna@gmail.com

**Cc:** iovannimarianna@gmail.com

**Oggetto:** convegno su Problematiche urbanistiche e terremoto giudiziario a Venosa: richiesta di incontro

Gentile Sindaca,

il gruppo politico **Venosa merita di più**, così come preannunziato nel volantino che si allega, sta organizzando il convegno in oggetto contattando urbanisti e funzionari regionali del settore.

Ritenendo che l'iniziativa possa essere condivisa dall'Amministrazione da Lei guidata, vorremmo poterLa incontrare al fine di valutare se e come poter promuovere insieme l'evento in oggetto.

Fiducioso in un sollecito riscontro, saluto cordialmente

Per il gruppo **Venosa merita di più**

Canio Lagala

.....

## **Allegato 2**

**Da:** Canio Lagala [mailto:caniolagala@tiscali.it]

**Inviato:** mercoledì 1 gennaio 2020 19:48

**A:** 'Gianni.rosa@regione.basilicata.it'; 'michele.busciolano@regione.basilicata.it'

**Oggetto:** pubblico incontro su Problematiche urbanistiche e terremoto giudiziario a Venosa

Gianni Rosa  
Assessore regionale all'Ambiente e Energia  
Regione Basilicata  
POTENZA

Michele Busciolano  
Dirigente Ufficio urbanistica e pianificazione territoriale  
Regione Basilicata  
POTENZA

Egregi,

come probabilmente è a Voi noto, la comunità venosina in data 13 novembre è stata colpita da un vero e proprio terremoto giudiziario con 50 persone coinvolte tra arresti domiciliari, divieti di dimora, obbligo di firma e indagati a piede libero.

Il gruppo politico ***Venosa merita di più***, di cui faccio parte, ha voluto conoscere le vicende politico-amministrative alla base delle indagini giudiziarie. Dagli atti amministrativi esaminati sono emerse delle problematiche urbanistiche meritevoli di approfondimento. In particolare, poco chiaro è apparso l'uso che è stato fatto dal Comune di Venosa delle varianti al R.U. adottate ed approvate ai sensi dell'art. 36, comma 6 bis, della legge regionale n. 23 del 1999 e s.m.i. Trattasi nello specifico delle varianti normative che non incidendo sulla densità edilizia e sui regimi d'uso possono essere adottate con procedura semplificata.

Sulle vicende urbanistiche legate al terremoto giudiziario che ha colpito la nostra città si vuole promuovere un pubblico incontro chiamando al confronto urbanisti di

comprovata esperienza, i responsabili degli Uffici regionali competenti, docenti universitari del settore, nonché rappresentanti degli ordini professionali provinciali e regionali.

Si chiede a tal fine la disponibilità di codesto Dipartimento a voler partecipare con un proprio rappresentante per poter dare un contributo autorevole alla comprensione di una vicenda che ha così pesantemente colpito la nostra comunità.

Confidando in un riscontro positivo alla presente richiesta e in attesa di conoscere il nominativo del funzionario/dirigente con il quale prendere accordi per il predetto incontro, saluto distintamente

Canio Lagala

P.S.: collegati al tema in oggetto, si inviano in allegato due manifesti del gruppo politico ***Venosa merita di più***

.....

**Allegato 3**

# **Nuovo Centro Commerciale in via Appia: gravi irregolarità?**

**Il gruppo politico *Venosa merita di più* ha denunciato, nel comizio tenuto domenica 15 dicembre, gravi irregolarità nell'autorizzazione del Nuovo Centro Commerciale su via Appia.**

**Escludendo che si tratti di malaffare, le irregolarità rilevate sono il frutto della nostra immaginazione perversa e solitaria, della incapacità tecnica e politica degli amministratori, della cattiva scrittura delle norme o di cos'altro?**

**Per rispondere a questo quesito chiediamo aiuto a tutti i tecnici che operano nella nostra città, architetti, ingegneri e geometri, agli studenti e a quanti altri hanno competenze e conoscenze in materia urbanistica. Chiediamo loro di risolvere il problema che qui di seguito riportiamo, comunicando il risultato all'indirizzo e-mail **[venosameritadipiu@gmail.com](mailto:venosameritadipiu@gmail.com)**.**

Su una particella di terreno di 2.000 mq ricadente nel comparto DR1 del R.U. di Venosa, dove insiste un immobile che occupa una superficie di 100 mq con un'altezza di m. 4., si vuole costruire, previa demolizione del predetto immobile, un Centro commerciale di medie dimensioni.

- 1) Deve essere ceduta al Comune una parte della suddetta particella? In quale misura? Con quali finalità?



- 2) Quanta superficie della particella resta a disposizione per la costruzione del Centro commerciale?
- 3) Quanta Superficie Utile Lorda sarà utilizzabile per la costruzione del Centro commerciale?
- 4) Quale è la superficie minima necessaria da destinare a parcheggio privato ai fini dell'autorizzazione all'esercizio commerciale?
- 5) Quali sono i criteri da utilizzare per il calcolo delle somme dovute al Comune per il costo di costruzione e per le opere di urbanizzazione?

*La normativa da utilizzare per rispondere ai suddetti quesiti è la seguente: A) R.U. di Venosa approvato nel 2012; B) Variante al R.U. approvata nel 2016 con D.C.C. n. 80: nuovo art. 52; C) L.R. n. 25 del 2009 e s.m.i.; D) L.R. n. 19 del 1999 e s.m.i. .*

*Si chiede di dar conto delle modalità di calcolo seguite per giungere ai risultati proposti e di segnalare eventuale ulteriore normativa di riferimento.*

**Le risposte pervenute saranno discusse in un pubblico convegno al quale inviteremo urbanisti di comprovata esperienza, funzionari regionali e docenti universitari del settore, nonché rappresentanti degli ordini professionali provinciali e regionali.**

**Con questo percorso intendiamo portare un poco di luce e di serenità su una vicenda molto discussa, chiedendo innanzitutto ai tecnici locali di dare il proprio contributo civico nella ricerca della verità, superando ogni forma di rassegnazione, conformismo e opportunismo.**

**A tutti rivolgiamo gli auguri di buon Natale, con un pensiero particolare alle famiglie che in questi giorni stanno soffrendo per le conseguenze del terremoto giudiziario che ha colpito la nostra città. Il 2020 possa segnare l'anno della svolta per riportare Venosa agli onori che merita. Il nostro impegno è e sarà rivolto a riaffermare la funzione nobile della politica, che non è delega, ma confronto e partecipazione.**

***Venosa merita di più***