

Consigliere CORALLO

Signor Sindaco, signor Presidente, innanzitutto, noi vorremmo fare rilevare che su questo documento così strategico per l'avvenire della nostra città noi Consiglieri di opposizione siamo stati letteralmente ignorati. Quindi, siamo stati letteralmente emarginati e non siamo stati tenuti in debita considerazione per quello che noi rappresentiamo, perché il Consigliere Alba lo ha detto bene, caro prof. Oliva, noi rappresentiamo alle ultime elezioni politiche il 62% dei nostri concittadini. Ecco, dopo essere stati letteralmente snobbati durante la fase preliminare della stesura del documento, poi ci avete dato, ci avete riservato poco tempo a disposizione per poter esaminare attentamente questo importante documento programmatico. Quindi, signor Sindaco, noi non possiamo che esprimere un giudizio profondamente negativo sulla vostra condotta che è stata, come sempre, altamente antidemocratica perché non ci avete posto nelle condizioni di poter comprendere, di poter capire meglio i meccanismi e i criteri che sono stati attuati e che poi vi hanno indotto a fare determinate scelte strategiche indicate nel DPP. Scelte, ripeto, che incideranno irreversibilmente sul futuro della nostra città. Quindi, noi ribadiamo questo, che è stato espresso in maniera brillante dagli altri Consiglieri di opposizione che mi hanno preceduto. Quindi, ribadiamo questo concetto. Poi a differenza di quello che è stato detto, non corrisponde al vero quando viene dichiarato che c'è stato un confronto serrato, un confronto ampio con la società civile. Cioè voi non fate altro che esaltare, incensare, glorificare il partecipa P.U.G., dichiarando che è stato uno strumento utile e che ha consentito, per la prima volta, ai nostri concittadini di poter esprimere la propria opinione sulle scelte urbanistiche della nostra città. Ebbene, è completamente falso. Il partecipa P.U.G. è stato un totale fallimento sia per la scarsa partecipazione dei nostri concittadini, altro che mille partecipanti, caro Consigliere Tamborrino. Io ho partecipato a quegli incontri, proprio per evitare che poi, dovevate dire determinate cose e farle credere alla nostra collettività. Ebbene, a quegli incontri i nostri concittadini non superavamo di una cinquantina e poi, guarda caso, erano sempre gli stessi, erano sempre i soliti addetti ai lavori e quel partecipa P.U.G. è stato anche un totale fallimento per l'indeterminatezza dei contributi apportati. In quel partecipa P.U.G. di tutto si è parlato, tranne che di proposte inerenti il nuovo Piano Regolatore Generale: si è parlato dei cani randagi, si è parlato delle strade piene di buche, si è parlato della mancanza di sinergie tra le diverse strutture culturali, si è parlato dell'abbandono all'incuria di tratturi e mulattiere, si è parlato di ripristinare la chiesa e villaggi rupestri, si è parlato di argomenti molto importanti per migliorare la qualità di vita dei nostri concittadini, però argomenti, che non hanno nulla a che fare con il PUG. Quindi, oltre alle enunciazioni di buoni principi, in quegli incontri non si è parlato di nulla, veramente specificatamente e non poteva essere altrimenti perché prima di invitare i nostri concittadini ad esprimere la propria opinione, era necessario che ci fosse una proposta operativa da parte di questa amministrazione e su questa che bisognava aprire poi il confronto, su questa che bisognava aprire il dibattito, su questa bisognava poi discutere. Quindi, era necessario che dopo la redazione del D.P.P. ci fossero una serie di incontri, mentre questo non è avvenuto. C'è stato solo un incontro organizzato dal partecipa P.U.G. che è stato del tutto insufficiente per poter assimilare questo imponente documento programmatico, documento importante, perché noi questa sera andiamo a stabilire gli indirizzi per il futuro strategico della nostra città.

Quindi, è completamente falso quando dichiarate che c'è stato il coinvolgimento della collettività sulle scelte che poi sono state indicate nel DPP. È completamente falso quando dite che sono stati accolti tutti i suggerimenti proposti dalle componenti socio economiche della nostra città. In un unico incontro che c'è stato e che non è stato organizzato dal partecipa P.U.G. un incontro che io reputo abbastanza interessante perché ci sono state delle proposte edificanti per poter poi inserirli nel documento, non sono state accolte. Come quell'incontro organizzato dal comitato cittadino dove si parlava di una eventuale espansione della zona industriale, commerciale ed artigianale al di là della Statale 16 e non è stato preso in considerazione. Dove si parlava della previsione dello spostamento della linea ferrata e della stazione al di fuori dell'ambito urbano, di parcheggi a monte della ferrovia per decongestionare il traffico. Ebbene, tutte queste proposte, cari amici, non le avete prese per nulla in considerazione. Quindi, altro che coinvolgimento della società civile. Cioè vi siete comportati come se il D.P.P. fosse di esclusiva vostra pertinenza. Quindi, noi avremmo desiderato che ci fosse stato più tempo a disposizione, mentre questo non è avvenuto, più tempo a disposizione, non per assumere un atteggiamento ostruzionistico o per impedirvi di approvare questo D.P.P.. No, una dilazione di tempo per poter approfondire meglio questo documento, con la

società civile cosa che non c'è stata. Però, purtroppo, questo non è avvenuto, ci avete, dopo appena 2 mesi dalla presentazione del D.P.P., obbligato ed imposto ad essere presenti qui questa sera ad esprimere il nostro consenso su questo documento. Questa è la verità, caro Consigliere Comes, caro Consigliere Tamborrino, e noi chiedevamo un adeguato tempo per poter approfondire alcune problematiche come quello della perequazione urbanistica, perché è completamente falso che una innovazione, è stato un principio altamente discrezionale da parte dei progettisti, è un principio obbligatorio, previsto dalla legge regionale, quindi, bisognava per forza attenersi, caro Consigliere Lacitignola. E noi su questo principio siamo decisamente favorevoli, perché attraverso questo strumento, si evitano delle discriminazioni tra i proprietari di terreni omogenei e si ridistribuisce così in buon modo agli stessi proprietari oneri e vantaggi dell'intero ambito da riqualificare. Però, a questo punto sorgono tre importanti problematiche, prof. Oliva, cioè la prima perplessità è di carattere meramente giuridica: nell'aprile del 2004 nel corso di un convegno che si è tenuto a Monopoli proprio sui problemi giuridici delle perequazione urbanistica, furono affrontate una serie di questioni di carattere normativo, che ancora oggi ci fanno riflettere non tanto sulla reale bontà del principio, quanto sulla concreta difficoltà di applicazione. Manca ancora, attualmente, una normativa chiara a questo proposito che ne garantisca la costituzionalità di applicazione in differenziata. A questo proposito il relatore del convegno - il prof. Urbani - disse che, la perequazione deve riguardare alcuni ambiti particolari del territorio ordinati in comparti e preventivamente identificati dal piano. La perequazione quindi, attua, e non deroga, il principio di zonizzazione del piano. Quindi è vero che la L.R. del 2001 all'art. 14 sancisce chiaramente il principio della perequazione, ma ad oggi chiediamo se esiste una normativa specifica, che legittimi percentuali diversificate di cessione delle aree da parte dei proprietari, diverse da quelli che sono i parametri di individuazione delle aree da destinarsi a standard per i nuovi insediamenti residenziali produttivi e commerciali.

La seconda perplessità, caro esimio professore Oliva, è dovuta al fatto che tale principio potrebbe sollevare problemi di tipo procedurale, visto che cambia completamente il rapporto tra i proprietari e costruttori. Inoltre, con gli indici previsti nel D.P.P. e con la previsione di poter edificare nuove costruzioni mediante di tre piani di altezza, non vorremmo che, per realizzare un piano urbanistico esecutivo, servirebbe un elevato numero di proprietari, vista anche la notevole parcellizzazione del nostro territorio, sebbene basterebbe il 50% più degli stessi. Un mancato accordo tra loro farebbe trascorrere del tempo inutile alle cooperative di edilizia sociale, che ricordiamo, sono imprescindibilmente legate alla realizzazione del P.U.E.

A proposito di suggerimenti provenienti dalla base, non sono stati accolti nemmeno integralmente le richieste da parte delle cooperative sociali, le quali poi sono state costrette a ridimensionare le loro giuste e sacrosante istanze e chissà quando provvederanno, e io sono perfettamente d'accordo con l'amico Lamanna quando cercheranno di edificare questi 100 appartamenti per questi 10 nuovi soci che attendono da anni e questo D.P.P. non gli darà una risposta immediata. Noi speriamo di essere smentiti, ma certamente non sarà così.

Un ulteriore dubbio sulla perequazione proviene dall'assenza totale di principi perequativi nel territorio comunale, che va dalle colonne di Santo Stefano, fino ai confini con il territorio di Fasano e che, pertanto, interessa anche la zona del Capitolo. Lo schema strutturale e la perequazione riguarderebbero solo il territorio urbano, ma se, come è anche scritto chiaramente nel D.P.P., in queste zone dovrebbe essere previsto lo sviluppo turistico in termine di realizzazione di nuove strutture alberghiere, vorremmo capire come verranno scelte nel P.U.G. queste aree, nelle quali saranno previsti tali interventi. Attribuire ad un'area alla destinazione d'uso turistico alberghiero, significherebbe dare un valore economico ben più alto rispetto ad un'altra area contigua ed omogenea che però rimarrebbe agricola. Vorremmo quindi, che anche in queste zone si garantisca il principio di equità urbanistica.

Quindi, queste nostre osservazioni e perplessità servono solo perché non vorremmo che, un principio di giustizia sociale, come quello della perequazione che, ripeto, condividiamo pienamente e su cui si baserà tutta la redazione del P.U.G., diventi nella sostanza inapplicabile e vada così, ad ingessare definitivamente lo sviluppo del nostro territorio.

Poi, avremmo voluto anche più tempo a disposizione per approfondire la tematica riguardante il dimensionamento del fabbisogno abitativo e quindi, il dimensionamento delle aree residenziali. Questo dato è di assoluta importanza, poiché approvato il P.U.G. diventerà immutabile. Pertanto, se errato, sottodimensionato, potrebbe Monopoli, tra qualche anno, ritrovarsi nell'attuale situazione

in cui mancano del tutto suoli per l'edilizia sociale e i suoli per l'edilizia residenziale libera sfiorano prezzi da capogiro, facendo così salire, enormemente, il costo di una nuova abitazione.

La previsione presa in considerazione dal D.P.P., è quella calcolata secondo il modello della delibera Giunta Regionale n. 6320 dell'89 ed è riferita al fabbisogno residenziale aggregato, che si fonda sul rapporto tra abitanti e stanze e non tiene conto della struttura dei nuclei familiari. Questa previsione conduce ad un calcolo di numero di stanze pari a 11 mila, che equivale a circa 3 mila nuove abitazioni. Lo stesso D.P.P. riporta anche altri quattro calcoli di previsione e la domanda potenziale di piano, ecco tralasciando i primi tre sfavorevoli a quello preso in considerazione, si può chiaramente leggere come l'ultimo modello di calcolo, riferito al fabbisogno disgregato del disagio 2022 e sempre interpolando il modello di delibera di Giunta Regionale, conduce ad un risultato di numero di stanze pari a circa 26 mila, dato che qui verrebbe e a ben 8 mila abitazioni.

Questo fa capire come sia possibile durante la stesura del P.U.G. estendere di gran lunga la previsione assunta nel D.P.P. e che, fissa la cosiddetta domanda di piano a 11 mila stanze, che per noi è una previsione alquanto bassa perché dobbiamo tener conto della presenza sia delle zone residenziali 6 e 7 nell'agro, dalle quali non si può prescindere, sia la richiesta di ampliamento sia nel tessuto urbano che nel tessuto extra urbano e sia la richiesta, già presente oggi, di circa 600 soci iscritti a cooperative sociali di nuove 600 abitazioni. Supponendo che soddisfatte le seguenti richieste, in futuro altre giovani famiglie costituiranno nuove cooperative di edilizia sociale, al fine di poter realizzare il sacrosanto desiderio di acquistare la loro prima abitazione a prezzi ridotti rispetto a quelli del libero mercato, ci chiediamo: quale sarebbe la quota parte di abitazione che rimarrebbe per l'edilizia privata libera?

A nostro avviso, è vero solo in parte che il costo di costruzione non diminuisce all'aumentare del numero di aree edificabili emesse sul mercato, poiché rendendo asfittica o fortemente ridotta la possibilità di reperire suoli per residenza, si darebbe la possibilità ai proprietari dei terreni di aumentarne decisamente il prezzo. Aumento che poi si ripercuoterebbe sul costo delle future abitazioni.

Vorremmo, in conclusione, maggiori garanzie, affinché ci sia, nel prosieguo del vostro lavoro, una profonda e attenta analisi sulla valutazione del fabbisogno abitativo, perché - come detto - quindici anni sono tanti, e fare una previsione di calcolo che non tenga conto in prima analisi del fatto che il territorio va inevitabilmente trasformato, al fine di garantire maggior benessere a tutti i cittadini, potrebbe indurvi e indurci in errore.

Non possiamo che accogliere ed esprimere parere favorevole sull'emendamento che è stato fatto per quanto riguarda le zone agricole, perché inizialmente nel D.P.P. era stato inserito la clausola che, i proprietari dei terreni che non fossero stati agricoltori non avrebbero avuto quest'opportunità di poter edificare. Meno male che la Commissione, alla quale noi Consiglieri di opposizione abbiamo partecipato con spirito collaborativo, come detto anche dall'Assessore, dal Sindaco, ha accolto l'emendamento. Quindi, signor Sindaco, l'altra parte del percorso politico amministrativo - come lei ama definirci - ha collaborato. Solo che da parte vostra non è stata la soddisfazione non di una nostra richiesta ma la richiesta della stragrande maggioranza nei nostri concittadini, che vi chiedeva di poter approfondire questo importante documento.

Quindi, quell'emendamento che noi, insieme ad altri amici, abbiamo proposto e insieme anche ad alcuni amici di maggioranza - come il Consigliere Lamanna - è stato approvato all'unanimità e la cosa non può che farci piacere. Come è stato approvato anche l'emendamento per quanto riguarda il centro storico, perché volevamo fare del nostro centro storico un borgo soltanto di pub, di ristoranti. Il nostro borgo antico - abbiamo detto tantissime volte - è differente da quello di alcuni paesi limitrofi, come quello di Polignano. Cioè, nel nostro borgo antico ci sono circa 4000, 5000 residenti, i quali hanno il diritto ad un quieto ristoro, come tutti gli altri nostri concittadini, quindi, non li possiamo penalizzare, non li possiamo sacrificare sull'altare dello sviluppo turistico. Dobbiamo tener conto del loro diritto e quindi, è giusto e noi abbiamo approvato quest'emendamento, con il quale le future aperture di locali, la cui chiusura va oltre le 21, devono essere verificati, affinché non sia compromesso il diritto a vivere serenamente.

Quindi, signor Sindaco, alla luce di queste osservazioni, voteremo a favore di questo documento. Lo faremo a malincuore, lo faremo privi di entusiasmo, perché avremmo voluto desiderare un percorso completamente differente, ma noi ci rendiamo conto che una nostra astensione o un nostro voto negativo avrebbe dei riflessi negativi sul proseguo di questo documento. Quindi, voteremo a favore, ma con tantissime riserve mentali. Grazie Presidente.

.....
Consigliere CORALLO

Per quanto riguarda la possibilità, di poter edificare nelle zone agricole, per i soggetti che non sono imprenditori agricoli, non credo che, l'Amministrazione Comunale, fino ad ora si sia comportata in maniera illegittima, perché dall'82, si stanno concedendo autorizzazioni. Tanto è vero, che in questi giorni c'è in bacheca, una concessione nella zona agricola, per il soggetto che non è imprenditore agricolo, quindi che può edificare. Quindi non credo che, l'Amministrazione Comunale, in particolar modo il dirigente precedente, che lo conoscevamo come persona molto ligia e molto ossequiosa alle normative vigenti, dava le autorizzazioni fuori legge, non credo. Quindi in base a quello che è avvenuto, e sta avvenendo fino ad oggi, la normativa vigente consente agli imprenditori, anche a persone che non sono imprenditori agricoli, sempre in base alla compatibilità, e quindi alle norme vigenti in materia urbanistica, di poter edificare nelle zone agricole.

Noi vorremmo che questo criterio, sia adottato anche per il futuro, quindi, quando ci siamo espressi, abbiamo detto che voteremo a favore, è anche affinché, ci sia e si verifichi questa condizione, non vorrei che in sede di P.U.G., poi non ci sia più questa possibilità, per coloro i quali sono proprietari di terreni agricoli (e sono nella stragrande maggioranza), che poi non hanno la possibilità di poter edificare. Spero che non si verifichi questa grande iattura. Grazie Presidente.

.....
Consigliere CORALLO

Per quanto riguarda la modifica a pagina 112, parte 3.5.1, seconda comma, cioè il problema dei terreni agricoli. Quindi lo stiamo emendando e vorrei che fosse emendato, invece, in diverso modo, ditemi voi, quando lo devo fare l'emendamento, se lo devo fare ora...

Voci in aula

Consigliere CORALLO

Questo a dimostrazione che quello che diceva Onofrio, aveva ragione, cioè state approvando, io spero che questo non si verifichi.

VICE SEGRETARIO GENERALE

Scusami Dino, se hai intenzione di modificare il pacchetto degli emendamenti me lo dai e lo votiamo, alla fine arriviamo alla conclusione. Se vuoi intervenire ora, lo puoi fare subito.

Consigliere CORALLO

Glielo dico a voce, quando dice: "la nuova edificazione", «... le zone agricole per attrezzature e residenze sulla base della normativa vigente, ...» bisogna scrivere: «... deve essere tenuta in debita considerazione anche in sede di redazione del P.U.G., per coloro che non sono agricoltori a titolo principale», quindi, dare la possibilità a tutti quanti di poter edificare, per tutti coloro i quali sono legittimi proprietari dei terreni agricoli. Ora vediamo se le vostre intenzioni sono sincere o meno.

Voci in aula

VICE SEGRETARIO GENERALE

Questo è il motivo per cui il Regolamento, opportunamente e intelligentemente, dispone che gli emendamenti vengano presentati per iscritto, perché altrimenti andiamo a casaccio. Allora: «... deve essere tenuta in debita considerazione anche in sede di redazione del P.U.G. ...» cosa?

Consigliere CORALLO

«Per tutti coloro i quali sono legittimi proprietari dei terreni agricoli».

Voci in aula

VICE SEGRETARIO GENERALE

Ci accingiamo a votare l'emendamento di Corallo.

Non essendoci ulteriori richieste di intervento, il sig. Vice Segretario Generale pone in votazione palese, per appello nominale, l'argomento in oggetto segnato che viene respinto.

L'esito della votazione è il seguente:

CONSIGLIERI PRESENTI: n. 29

CONSIGLIERI ASSENTI: n. 2 (Delucia, Rivoli)

CONSIGLIERI VOTANTI: n. 29

VOTI FAVOREVOLI: n. 13

VOTI CONTRARI: n. 16 (Sindaco, La Margherita, DS, Dibello, Pierro, Ciaccia Angela, Specchia)

VICE SEGRETARIO GENERALE

Assenti 2, favorevoli 13, contrari 16, respinto.

PRESIDENTE

Con 16 voti contrari, 13 favorevoli.

Voci in aula

.....

Consigliere CORALLO

Presidente, all'inizio, nel mio intervento avevo esordito che come UDC avremmo votato a favore di questo documento e in coerenza con quello che è sempre stato fino ad ora il nostro percorso politico, voteremo a favore di questo documento, però, con tanta amarezza e con tantissime perplessità, che durante il prosieguo di questo dibattito non hanno fatto altro che amplificarsi queste amarezze che già avevo all'inizio dell'esordio, quando avevo dichiarato che avremmo votato a favore.

È completamente falso che questo documento ha un'impronta prettamente sociale, perché non dobbiamo dimenticarci che non sono stante accettate integralmente le richieste da parte delle cooperative sociali. Quindi, è completamente falso, quando si dice che con questo documento finalmente daremo la possibilità alle cooperative di poter realizzare, perché le loro richieste sono state notevolmente ridimensionate, questa è la verità.

E poi, ci saranno delle penalizzazioni notevoli nei confronti dei residenti delle nostre contrade, soprattutto quelli che non sono imprenditori agricoli, perché, in base a questo documento e in virtù del fatto che avete bocciato il nostro emendamento, significa che i soggetti che non sono imprenditori agricoli non potranno realizzare nulla, non potranno realizzarsi nessuna casa in economia, a differenza di quello che avviene a tutt'oggi che c'è questa possibilità di edificare, mentre, con questo documento c'è il rischio fondato che non ci sarà più quest'opportunità.

Quindi, voteremo con tanta perplessità e con tanta amarezza, perché non c'è stato - come dicevo prima - quel confronto con la società civile, perché voi avete fatto con quel partecipa P.U.G. solo incontri preventivi, però non vi siete confrontati dopo la redazione del D.P.P. con la società civile. Quindi, quel partecipa P.U.G. - e lo ribadiamo - è stato solo il classico esempio negativo di lapidazione del denaro pubblico, perché non diamo dimenticarci che per quegli incontri che sono stati organizzati, avete speso 280 mila euro, di cui 65 mila euro a carico del nostro Comune. Quindi, il partecipa P.U.G. è solo il classico esempio di sperpero del denaro della collettività. Grazie Presidente.