COMVNE DI AQVILEIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

ANNO 2020
N. 135 del Reg. Delibere

OGGETTO: LINEE DI INDIRIZZO RIGUARDO LA REALIZZAZIONE DI N.16 ALLOGGI IN EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA NEL COMUNE DI AQUILEIA PRESSO L'AREA VERDE PROSPICIENTE CORSO GRAMSCI

L'anno 2020, il giorno 09 del mese di Settembre alle ore 21:10 si è riunita la Giunta Comunale. Fatto l'appello nominale risultano:

		Presente/Assente
Zorino Emanuele	Sindaco	Presente
Vazzoler Nicola	Vice Sindaco	Presente
Piorar Anna	Assessore	Presente
De Marchi Daniela	Assessore	Presente
De Cubellis Roberto	Assessore	Presente
Tarlao Giuditta	Assessore	Presente

La seduta odierna si svolge con modalità telematica – Decreto sindacale n. 4 del 20.03.2020 avente ad oggetto "Misure di semplificazione in materia di organi collegiali, ex art. 73 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, e art. 11 della L.R. n. 3 del 12 marzo 2020."

Assiste il Stabile dott. Luca.

Constatato il numero degli intervenuti, assume la presidenza il dott. Zorino Emanuele nella sua qualità Sindaco ed espone gli oggetti inscritti all'ordine del giorno e su questi la Giunta Comunale adotta la seguente deliberazione:

OGGETTO PROPOSTA DELIBERA:
LINEE DI INDIRIZZO RIGUARDO LA REALIZZAZIONE DI N.16 ALLOGGI IN EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA NEL COMUNE DI AQUILEIA PRESSO L'AREA VERDE PROSPICIENTE CORSO GRAMSCI

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- in data 13.12.2018 con ns. prot. 10793 "pratica edilizia n. 83/12018, il Comune di Aquileia, nella figura del già Sindaco pro tempore sig. Gabriele Spanghero concedeva ad ATER di Udine il permesso di costruire per la realizzazione di n. 16 alloggi in edilizia residenziale convenzionata nel comune di Aquileia presso l'area verde prospiciente corso Gramsci.

- il Comune di Aquileia diventava proprietario dell'area in cui il permesso di costruire prevede la realizzazione degli alloggi, a seguito della "*concessione gratuita delle zone destinate a verde di quartiere*" da parte della società GIF Spa, Gestioni Immobiliari friulane, giusto contratto Rep del Segretario generale n. 1748 del 27/03/1998, come previsto dalla "*Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata presentato dalla Società per azioni EMME + ENNE Spa*" Rep del Segretario generale n. 1481 del 10/12/1991, in quanto tra le due lottizzazioni era prevista una fascia verde di quartiere individuata dalla tav. 4 allegata alla convenzione urbanistica Rep 1481;

- la convenzione urbanistica del 1991 prevedeva - in riferimento alle aree di cui sopra - che *"Dette aree di verde saranno attrezzate con semina di prato e con posa di piante, compatibili con l'habitat locale, panchine e costruzione di vialetti in terra battuta o ghiaino a spese e cura della ditta. La medesima ditta dovrà comunque provvedere a definire con apposito progetto, dette opere di sistemazione del* ***verde di quartiere*** *– per il quale verrà rilasciata apposita concessione";*

- nel 2010 l'area censita in catasto nel comune censuario di Aquileia sezione A, foglio 6, p.c.710/48, P.T.1368 c.p.22O oggetto con variante generale al Piano Regolatore – delibera di Consiglio n. 18 è stata convertita da "**verde pubblico in zona residenziale B2" senza tener conto del rispetto degli Standard urbanistici**, riguardo a quanto pianificato dagli urbanisti degli anni '90, i quali avevano previsto tra i "cd vuoti e pieni" uno sviluppo delle aree urbanizzate di Aquileia con un sistema di fasce di rispetto adibite a verde pubblico, a garanzia degli standard urbanistici, tra le varie lottizzazioni "cd zebrature", che si può chiaramente scorgere da una visione aerea delle aree oggetto di urbanizzazione;

- con una scelta alquanto discutibile rispetto all'armonioso sviluppo urbanistico di Aquileia, gli Amministratori del 2010 hanno previsto una "rottura" del sistema di vuoti e pieni a garanzia degli ampi standard urbanistici previsto negli anni '90 **ed hanno modificato la destinazione urbanistica dell'area adibita a verde pubblico** per incuneare tra le lottizzazioni degli anni '90 la realizzazione degli alloggi ATER, in un contesto urbanistico edilizio di villini di proprietà;

- tra l'adozione e l'approvazione della variante n. 18 al PRGC i cittadini residenti nelle vicinanze dei terreni oggetto di variante, hanno manifestato la loro opposizione attraverso una raccolta firme popolare denominata "OPPOSIZIONE ALLA VARIANTE N.18 AL PRGC DEL COMUNE DI AQUILEIA rivolta al già Sindaco nella persona di Alviano Scarel e consegnata in

data 22.02.2010 agli Uffici dell'Ente Comunale, con cui ribadivano come la zona verde fosse stata concepita quale corridoio ecologico alternato agli altri presenti nella "regolare" struttura portante del PEEP e che, oltre ad essere polmoni verdi per i residenti, avrebbero garantito continuità ambientale a flora e fauna. Al contrario, **il progetto ATER non riesce ad integrarsi nella struttura esistente bensì piuttosto la disintegra svilendo il progetto originale urbanistico di pregio del PEEP.**

- in data 05.07.2010 il Comune concedeva ad ATER il diritto di superficie sul terreno in oggetto con validità 99 anni, a partire dal 29.01.2008. Tale atto scioglie il contratto di concessione di diritto di superficie del 29.01.2009 n.58647/15.828 che gravava sulla particella 715/75;

- la costruzione di n. 16 alloggi destinati alla locazione in regime di edilizia convenzionata dovrebbe realizzarsi con fondi ATER e con fondi della Regione FVG su una zona verde, che attualmente si inserisce come polmone verde di due zone residenziali adiacenti costituita da ville monofamiliari e bifamiliari;

- in data 13.08.2018 ATER di Udine faceva istanza di convenzionamento per la realizzazione dell'iniziativa di costruzione di n.4 immobili sul terreno censito in catasto nel comune censuario di Aquileia sezione A, foglio 6, p.c.710/48, P.T.1368 c.p.22O finalizzata alla realizzazione di n.16 alloggi destinati alla locazione in regime di edilizia convenzionata;

- in data 24.09.2018, con atto di giunta n. 121, il Sindaco sig. Gabriele Spanghero alla presenza dei due Assessori Alviano Scarel e Roberta Ventura approvavano "*lo schema-tipo della convenzione di edilizia convenzionata per interventi fruenti di contributo pubblico"* con la seguente motivazione: *"RITENUTO pertanto di aderire alla richiesta dell'ATER e di approvare l'allegato schema di convenzione con i relativi allegati e la planimetria generale di progetto del lotto d'intervento"*;

- in data 19.11.2018 con ns. prot. 9924 ATER faceva istanza di richiesta di permesso di costruire;

- in data 13.12.2018 con ns. prot. 10793 pratica edilizia n. 83/12018, il Comune di Aquileia, come già specificato sopra, nella figura del già Sindaco sig. Gabriele Spanghero concedeva ad ATER di Udine il permesso di costruire per l'opera in oggetto;

- in data 29.01.2019, presso il notaio dott. Roberto Cutrupia, ATER nella persona di Riccardo Toso e il Comune di Aquileia nella persona dell'arch., Guerra Natale veniva firmata la suddetta convenzione, Rep. n.966656 per la realizzazione di quattro immobili per complessivi sedici alloggi in edilizia residenziale pubblica convenzionata; in tale convenzione l'art. 8 comma 1 fissa i termini al soggetto attuatore di dare inizio ai lavori entro il termine di 270 giorni dalla data di stipula della convenzione stessa. Ad oggi, 06.08.2020 **la convenzione n. 966656 è decaduta in quanto non rispettati i termini temporali dettati all'articolo sopra citati**;

- in data 26.06.2020, a seguito della deliberazione della Giunta comunale n.18 del 31 gennaio 2019 dell'Amministrazione "Spanghero", le parti ATER/Comune di Aquileia accortesi che l'accesso alla zona oggetto di intervento poneva in sofferenza la viabilità esistente, stipulavano una convenzione per favorire l'accesso alle case ATER direttamente da Corso Gramsci.

- all'indomani della fine del *lockdown* per Covid 19, su tale area verde sono stati individuati dai cittadini i picchetti delimitanti l'accantieramento, affidamento diretto per Euro 7.981, 21 attribuito alla ditta ITEC srl in data 05.03.2020 con tempo di esecuzione lavori dal 09.03.2020 al 29.03.2020;

- da subito, in coerenza con quanto già esposto nella campagna elettorale 2019 dalla vigente Amministrazione e come contenuto nelle sue linee programmatiche di *governance* e - nondimeno - in conformità ai contenuti della Legge Regionale 1/2016 che esprime convintamente un monito allo spreco di suolo ponendo come prassi gli interventi di rigenerazione urbana, la scrivente Amministrazione ha attivato tutti i tavoli, politici e tecnici, per arrestare un intervento che dopo undici anni dal progetto iniziale non si presenta più attuale, in quanto le esigenze della cittadinanza e, quindi dell'Amministrazione al suo servizio, sono mutate.
  Va inoltre precisato che l'area verde in oggetto - così come previsto dalla convenzione urbanistica del 1991 - è diventata area di quotidiana fruizione da parte dei residenti, tenendo anche conto che la adiacente zona Tullia è bacino di residenza d'elezione di famiglie con figli di età prescolare e scolare e che l'area verde potrebbe essere sviluppata ulteriormente come spazio ludico ricreativo;

- in data 12 maggio 2020 il comune di Aquileia chiedeva un'integrazione alla Segnalazione Certificata di inizio Attività (SCIA – ns. prot. N.3408 del 06.05.2020) relativa alla dimostrazione che i due vicoli di accesso al nuovo complesso (vicoli Ara e Moro senza uscita e dimensionati all'epoca della realizzazione della zona PEEP con caratteristiche geometriche e di traffico a servizio diretto degli edifici presenti sulle strade locali) siano in grado di assorbire il traffico in aumento e relativo al nuovo complesso residenziale ATER costituito da 16 nuovi alloggi. Tale verifica deve seguire quanto previsto e indicato nel D.M. 5.11.2002 n.67 del MIT e dal D.Lgs. n.285 "Nuovo Codice della Strada" del 30.04.92 e s.m.i. Per questo motivo la SCIA veniva sospesa in attesa di integrazioni. In data 19.05.2020 e veniva nuovamente richiesta ad ATER tale documentazione.
  Ad oggi, ATER non ha ancora presentato le integrazioni richieste.

CONSIDERATO che la giunta comunale riconosce il mutamento della situazione di fatto in considerazione dell'emergere di un interesse pubblico differente rispetto ad un decennio fa, infatti negli ultimi dieci anni si sono presentati cambiamenti contestuali di tipo sociale, ambientale urbanistico ed economico che vengono di seguito evidenziati e che hanno appunto modificato la visione dello sviluppo della comunità aquileiese determinando una mutazione dell'interesse pubblico originario, rispetto alla realizzazione degli alloggi ATER, e nello specifico:

- **Nuovi approcci urbanistici allo sviluppo sostenibile della città:**
  È importante partire dal presupposto che lo sviluppo urbanistico oggi debba puntare al consumo di suolo zero guardando al notevole stock edilizio dimenticato (soprattutto nei centri storici) nelle fasi di massiccia espansione urbana seguita al boom economico e proseguita almeno fino agli anni '90. Negli ultimi decenni temi come l'ambiente, il verde, la città, il territorio, il paesaggio, ecc. sono entrati nel dibattito pubblico e nel linguaggio comune, percepiti come diritti da tutelare e/o rivendicare.
  Quest'attenzione, generata anche da una non troppo giovane sfiducia nei confronti delle grandi opere, sembra sostenere un modello di città che dirige il progetto contemporaneo

verso una svalutazione del nuovo costruito: ad ogni ipotesi di trasformazione del territorio è facile imbattersi in un'opposizione all'imminente cementificazione. Ai gruppi di liberi cittadini denominati NIMBY, pronti ad opporsi alle ipotesi di trasformazione territoriale che direttamente li coinvolgono, sembra sostituirsi e/o giustapporsi una sindrome che rifugge qualsiasi trasformazione in qualsiasi luogo, ovvero i comitati BANANA (si veda il punto "opposizione dei residenti"). **Al consumo di suolo, che secondo l'ultimo rapporto ISPRA (oggi ogni neonato porta con sé nella culla 135mq di cemento) sembra non arrestarsi, si deve contrapporre la riqualificazione dell'esistente se non addirittura la rigenerazione urbana che non coinvolge il semplice edificato o quartiere ma anche il sub strato socio-economico locale.** La rigenerazione, da manuale, non si limita quindi alla dimensione fisica ma lavora sul rapporto che si instaura con la comunità locale. L'urbanistica propone in sintesi uno sguardo urbano centripeto, interessato cioè alla manutenzione e alla riorganizzazione dell'esistente, una cultura che sembrava dimenticata o mancante, e ai "**luoghi della ritrazione**" luoghi che si attivano al cedere di una crescita urbana meramente espansionistica. È già dal finire del secolo scorso che alla città compatta si associa valore di modello urbano sostenibile. Il rinnovato interesse allo scadere degli anni '80 per la città compatta e non dispersa, che produce consumo di suolo e frammentazione territoriale, è da imputare alla ricerca di obiettivi di sostenibilità ambientale, sociale ed economica. In questo senso i modelli di sviluppo che producono dispersione insediativa cominciano in quegli anni a destare preoccupazione alimentate da alcuni segnali interni ed esterni al dibattito disciplinare, fra questi: la pubblicazione nel 1972 della ricerca "*The Limits to Growt*", commissionata dal Club di Roma al MIT di Boston, che pose l'accento sulla dimensione finita del pianeta; la crisi energetica del 1973; il Rapporto Brundtland, "*Our common future*" del 1987, che introdusse nel dibattito il concetto di **sviluppo sostenibile**. Entro questa cornice, l'Unione Europea da tempo propone agli stati Stati membri indicazioni rispetto una determinata idea di sviluppo spaziale. Contro l'espansione insediativa selvaggia e non curante del consumo di suolo, già nel 1990 la "*Green Paper on the urban Environment*" proponeva la città compatta come l'obiettivo e modello di sviluppo sostenibile. La relazione "Città europee sostenibili" del 1996, redatta dall'*Expert group on the urban environment* (1991) raccomandava, come il precedente documento, un approccio integrato ai problemi della città, comprensivo dei fattori sociali, economici e ambientali esprimendo però perplessità sul modello della città compatta. L'Unione Europea nel delineare le future politiche di coesione e i futuri programmi di finanziamento a livello regionale (2014-2020) introduce, accanto ad obiettivi di carattere economico e sociale, una dimensione territoriale: nelle Conclusioni della Quinta relazione sulla coesione economica, sociale e territoriale , città e territorio si rivelano motori di crescita e poli di creatività, nel rispetto delle strategie elencate in Europa 2020 che sostiene una crescita intelligente, sostenibile ed inclusiva. La Carta di Aalborg e la Carta di Lipsia restituiscono sguardi e proposte a diverse scale: nel primo caso le amministrazioni locali europee si riconoscono in quell'unità minima alla quale i problemi possono essere risolti attraverso un modello urbano che tenga conto della dimensione sociale, economica ed ambientale. Nel secondo caso, invece, gli Stati Membri concordano su di **uno sviluppo urbano sostenibile e promuovono una politica di sviluppo urbano integrato, attraverso spazi pubblici di alta qualità, un ammodernamento delle reti infrastrutturali, un miglioramento dell'efficienza energetica e un intervento sui quartieri urbani degradati realizzando obiettivi di coesione e integrazione sociale e di miglioramento dell'ambiente fisico degradato**. Per fare questo si rendono necessari incentivi economici e una solida base finanziaria che fornisca stabilità sul lungo periodo, in tal senso ha lavorato l'iniziativa europea JESSICA dedicata alla creazione di fondi per lo sviluppo urbano sostenibile e la rigenerazione urbana anche di aree dismesse. A questo proposito, AUDIS dal 1995 è attenta al tema delle aree

urbane dismesse e al ruolo centrale che possono assumere all'interno di un ragionamento di sviluppo, rilancio e qualità delle città proponendo un dibattito in grado di apportare consapevolezza e capacità d'intervento da parte della pubblica amministrazione e dei privati. Il così detto sviluppo sostenibile si è diffuso in Occidente quindi con l'intento di "riparare" le forme assunte da territori abitati, attraverso politiche urbane e piani interessati ai processi di densificazione. **Un processo che operativamente si attiva attraverso nuovi interventi o "riqualificazioni" urbane soprattutto di tipo *infill* (ovvero negli interstizi urbani dei tessuti esistenti), *brownfield* (siti degradati all'interno dei quali è possibile fare attività di rigenerazione) e *blackfield* (ossia siti che hanno meno possibilità di essere rigenerati) e non su aree destinate a verde pubblico ma attraverso la riqualificazione dell'esistente.**

- Condizione demografica di Aquileia

  L'ultimo rapporto ISPRA sul consumo di suolo ci dice che "l'aumento del consumo di suolo non va di pari passo con la crescita demografica e in Italia cresce più il cemento che la popolazione: nel 2019 nascono 420 mila bambini e il suolo ormai sigillato avanza di altri 57 km2 (57 milioni di metri quadrati) al ritmo, confermato, di 2 metri quadrati al secondo . È come se ogni nuovo nato italiano portasse nella culla ben 135 mq di cemento".
  I dati del Rapporto ISPRA SNPA "Il consumo di suolo in Italia 2020" riportano interessanti considerazioni sul rapporto consumo di suolo e crescita demografica. Non c'è un legame tra popolazione e nuovo cemento e si continua ad assistere alla crescita delle superfici artificiali anche in presenza di stabilizzazione, in molti casi addirittura di decrescita, della popolazione. Nel 2019 i 57 milioni di metri quadrati di nuovi cantieri e costruzioni si registrano in un Paese che vede un calo di oltre 120mila abitanti nello stesso periodo. Ognuno di questi ha oggi a "disposizione" 355 mq di superfici costruite (erano 351 nel 2017 e 353 nel 2018).
  Analizzando l'andamento demografico della popolazione residente nel Comune di Aquileia dal 2001 al 2019 attraverso i grafici e le statistiche tratte dai dati ISTAT attualizzati al 31 dicembre di ogni anno, si evidenzia che dai 3332 abitanti al 31 dicembre 2001, dopo un picco di 3519 raggiunto con una parabola ascendente nel 31 dicembre del 2009, la parabola è ridiscesa in maniera continua e significativa a riportare la popolazione al 31 dicembre 2019 a 3225 abitanti.
  Le speranze di espansione demografica degli anni 2009 2010 sono state disattese.
  Riprova questa che il documento preliminare di indirizzo dettato dalla maggioranza in reggenza e il PRGC vigente parlano una lingua diversa rispetto al contesto attuale di contrazione demografica ed economica. Un PRGC che necessita senza ombra di dubbio di una variante generale. Tornando al punto in oggetto coniugare alla decrescita demografica ulteriore cementificazione vanifica gli obiettivi di uno sviluppo urbano sostenibile a consumo di suolo zero come richiesto, fra le altre, anche dalla Legge Regionale 1/2016 che esprime convintamente un monito allo spreco di suolo ponendo come prassi gli interventi di rigenerazione urbana.
  Alcune considerazioni importanti si possono dedurre dai grafici riguardanti la struttura della popolazione e gli indicatori demografici del periodo 2001-2020.L'età media dei cittadini di Aquileia si è innalzata dai 45 ai 49 anni, l'indice di vecchiaia, quale rapporto tra gli ultra 65 e i giovani fino ai 14, si è innalzato da 217,4 ai 271,4 (271,4 anziani ogni 100 giovani), facendo alzare così anche l'indice di dipendenza strutturale da 45,2 a 66,2 (ogni 100 persone che lavorano ci sono 66,2 individui che non lavorano).
  Stante le significative variazioni demografiche avvenute dal momento della formalizzazione del progetto ATER ad oggi, considerato inoltre il grande numero di alloggi Ater già

presente nel territorio comunale (125 alloggi), in parte sfitti, l'offerta di alloggi progettata nel 2009 non risulta essere in linea con i bisogni della popolazione. La capacità insediativa residenziale massima con la var. n.18 del P.R.G.C. è di 4500 abitanti. **Le famiglie residenti sono 1569, considerando che in Friuli Venezia Giulia le Ater gestiscono in media il 6 % del totale delle abitazioni occupate dai residenti nel Friuli Venezia Giulia, in provincia di Udine per il 4%, ad Aquileia tale percentuale si attesta all'8 %.**

Dal 2010 ad oggi il numero delle famiglie residenti ad Aquileia composte da 1 componente è passato da 551 a 614, il numero delle coppie rimane stabile ed è di 501, **le famiglie con tre componenti sono passate da 316 a 253, quelle con quattro da 193 a 172, con 5 componenti da 31 a 25, quelle con 6 da 11 a 3.**

Dal Bilancio sociale 2018 (ultimo pubblicato) dell'ATER FVG deduciamo le caratteristiche dei nuclei occupanti gli alloggi ATER in regione, la composizione media dei nuclei è pari a 2 persone, i nuclei familiari composti da una sola persona sono in media il 44% del totale. I titolari di contratto over 65 sono quasi la metà del totale (46%) e si tratta soprattutto di nuclei monofamiliari; la titolarità dell'alloggio è per l'altra metà in capo a persone di età compresa tra i 31-65 (52%). La percentuale di titolari giovani (fascia d'età 18-30), soprattutto se rapportata al numero complessivo delle presenze nei nuclei Ater (6.579, ovvero il 13% degli inquilini), è molto bassa (2%), e pertanto la realizzazione di alloggi ATER per nuclei familiari fino a 5 persone è del tutto anacronistica con le esigenze attuali della popolazione.

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE la tipologia di alloggio offerta non corrisponde più alla tipologia di alloggio richiesta, (né la localizzazione dell'intervento è quella più adatta alla tipologia di utenza). Sul territorio è probabile che si libereranno abitazioni monofamiliari sovradimensionate rispetto agli attuali nuclei di residenti, che tendono a contrarsi per numero di componenti, tali abitazioni potranno soddisfare le richieste di alloggio di famiglie giovani e con prole. In relazione all'invecchiamento della popolazione residente il co-housing aderirebbe decisamente meglio alla domanda attuale e futura di alloggi. L'ATER ha a disposizione 125 alloggi nel comune di Aquileia, di cui **ben nove non sono assegnati** perché devono essere realizzati/sono in corso di realizzazione dei lavori di ristrutturazione/recupero;

PRESO ATTO CHE, come si evince anche dai dati indicati sopra, **attualmente il patrimonio immobiliare esistente sul suolo comunale è eccedente rispetto al fabbisogno di alloggi. A titolo esemplificativo quello che può essere considerato oggi come un quartiere degradato, via Roma, conta una superficie inutilizzata pari a 10.852 mq, fra edifici pubblici e privati (Ricerca Cantiere Friuli, Università degli Studi di Udine, maggio 2020). Sono queste le superfici su cui lavorare oggi per recuperare quartieri degradati e limitare il consumo di suolo, soprattutto di aree verdi pubbliche.**

VALUTATE le opposizioni dei residenti e rilevato che:

- il secolo scorso si è aperto con una società ridotta a pura domanda sociale e dipendente dallo Stato nella definizione, trattamento e soddisfazione delle proprie esigenze. Con la delegittimazione delle istituzioni pubbliche e della politica, cominciata sul finire del '900 e accresciuta negli ultimi anni, questa prospettiva sembra ribaltarsi promuovendo invece l'autoanalisi della società che individua la propria domanda e cerca di soddisfarla in autonomia. In discussione è il ruolo dello Stato nella pretesa di definire in termini unitari o unificabili l'interesse dell'intera

società. Il cittadino assume quindi un ruolo attivo nella definizione delle proprie istanze, si vedano gli innumerevoli esempi in tutta Italia e Europa. Questo ad Aquileia non sembra essere successo.

- Nel 2010 i cittadini dimostrarono il loro dissenso alla realizzazione delle case ATER sul sito in oggetto, area all'epoca destinata principalmente a verde pubblico e a standard urbanistico. Per questo motivo proposero opposizione alla Variante n.18 al PRGC che venne in seguito rigettata destinando parte dell'area a sottozona B2 - estensiva. Nella variante sopra citata il comparto CP2-B2 è destinato alla realizzazione di un complesso residenziale proposto dall'ATER di Udine, recepito d'allora amministrazione comunale (già Sindaco prof. Alviano Scarel). All'interno del documento di opposizione, sottoscritto da 49 residenti in zona già PEEP (più precisamente nei vicoli G. Moro, Caeserni, Maionica e Ara) e non nella recente zona di espansione Tullia, si legge che le motivazioni a supporto dell'opposizione riguardano la preoccupazione relativa all'uso di vicoli di sezione limitata da parte di un nuovo flusso automobilistico ma soprattutto la salvaguardia dell'intera area destinata a verde pubblico che rientra all'interno di un piano di lottizzazione, il già PEEP, che alterna quartieri edificati a ampie fasce verde che costituiscono aree utili al loisir e alla continuità ambientale. L'ipotesi di una nuova lottizzazione sull'area in oggetto era vista dai cittadini come uno snaturamento di un impianto urbano, quello del PEEP, di rilievo e riconosciuto anche da professionisti di settore meritevole di salvaguardia. Ad oggi, la cittadinanza si dimostra ancora contraria all'opera. L'11 luglio 2020, ovvero dieci anni più tardi alla precedente opposizione alla variante n.18, alcuni liberi cittadini a-partitici depositavano presso i nostri uffici (n. prot. 5543) il proprio alla costruzione delle case ATER, non per motivi legati alla tipologia di insediamento, o ai soggetti che ne usufruiranno, ma per la perdita di un'area verde che viene vista come un polmone verde, ancor più usato oggi grazie anche al completamento della lottizzazione denominata "Tullia" i cui residenti, assieme a quelli del già PEEP, ritrovano nell'area il più vicino standard a verde di pertinenza. Il gruppo di cittadini, sempre più nutrito, si è formalizzato sotto il nome "AQUILEIANOCA" (dal friulano "Aquileia non qui") realizzando una campagna contro la cementificazione e la distruzione dell'area verde in zona Tullia, tra Vicolo Ara e Vicolo Moro, quale polmone verde per la comunità di Aquileia. La campagna si è spostata anche sul web, con la creazione della pagina Facebook "Salviamo il Parco Comunale di Aquileia" e il sito www.aquileianoca.org e sulla stampa con alcuni articoli su quotidiani online di tiratura regionale. Tale campagna "dal basso" ha già raccolto più di 200 firme.

RILEVATO ALTRESI' che la procedura di variante potrebbe essere viziata e vi sono degli errori nella procedura di rilascio del permesso di costruire per le seguenti motivazioni:

- Si premette che l'attuale area verde è stata frazionata per accogliere l'areale destinato ai 16 alloggi ATER. Il frazionamento, come si evince dall'estratto di mappa CC Aquileia F6 mapp. 710/48 coincide con quanto previsto dalla tavola di azzonamento del PRGC vigente TB2C_1_P (Variante n.18 aggiornata con la n.22).

  Si evidenzia qui un errore formale con la tavola grafica T.B.2.s_1 relativa gli standard e alle dotazioni territoriali e, caso ancora più grave, con la tavola grafica del Piano struttura T.B.2.b_1. In entrambe le tavole infatti l'areale destinato alla nuova lottizzazione ATER non coincide con quanto riportato nella zonizzazione. In questo senso non solo lo standard urbanistico, per come pensato dal progettista di piano e, si contro-deduce, dall'Amministrazione che adottò la variante n.18 del PRGC, non viene rispettato ma soprattutto, e ancor più grave, il Piano Operativo (denominato qui azzonamento) non coincide con quello Strutturale.

  Come si legge infatti nella L.R. n.5 del 23.02.2007 il piano strutturale comunale (PSC) è lo strumento di pianificazione del Comune che definisce gli indirizzi, le prescrizioni, nonché gli obiettivi strategici per la pianificazione dell'intero territorio comunale mentre il piano operativo comunale (POC) è lo strumento urbanistico del Comune che stabilisce le regole

per la conservazione, valorizzazione, organizzazione e trasformazione di tutto il territorio comunale, individuando le azioni per il raggiungimento degli obiettivi del PSC.
Le tavole grafiche, così come le NTA o le relazioni testuali, sono parte integrante del PRGC e riferimento, pubblico e privato, per il corretto uso e governo del territorio locale. Le tavole grafiche hanno valore di legge a seguito di adozione e approvazione. Quanto riportato nell'azzonamento deve rispettare quanto previsto dal Piano strutturale in quanto, come si evince dalla L.R. 5/2007, è quest'ultimo che definisce gli indirizzi, gli obiettivi e le prescrizioni che trovano poi applicazione nel POC. **Se l'azzonamento non garantisce le prescrizioni, anche grafiche, previste dal PSC allora è evidente un errore formale che mette in discussione il prosieguo dell'intervento ATER. Questo senza contare gli eventuali errori di calcolo relativi agli standard urbanistici, in particolare del verde pubblico** (seppur sovradimensionati nel comune di Aquileia) **e contenuti nella relazione di accompagnamento alla tavola destinata agli standard.** Se negli anni vi sono state variazioni puntuali allo strumento urbanistico adottate dal Consiglio Comunale queste non sono state riportate in tutti gli allegati del Piano creando difficoltà interpretativa e soprattutto la rottura silenziosa del patto tra pubblico e privato.
Si vogliono inoltre condividere alcune considerazioni che riguardano il quartiere "Tullia" a sud del già PEEP e che incentiva la salvaguardia dell'area verde oggetto di urbanizzazione da parte di ATER. Nella già richiamata tavola degli standard sono previste entro l'urbanizzato alcune aree di cintura destinate a verde pubblico, confermate in questo caso anche dalle tavole di azzonamento e dal PSC. Gli areali destinati a verde pubblico e individuati come V72 nella tavola dedicata non sono stati rispettati, al loro posto infatti si evince, anche da semplici sopralluoghi, che sugli areali in oggetto sono state realizzate diverse abitazioni. Questo è dovuto principalmente alla variante definitiva del giugno 1994 del Piano di lottizzazione denominato "Residenza Tullia" (proposto dalla Emme + Emme s.p.a.). Anche in questo caso, in barba allo strumento di governo del territorio vigente, gli standard urbanistici vengono sviliti senza recepire nei documenti di Piano recenti le varianti adottate in passato dal Consiglio comunale. Inoltre, le aree a verde a nord, nominate sempre v72, lungo viale Paludo del Rosario, sono interdette all'uso in quanto recintate allo scopo di mantenere in sicurezza i cittadini dagli impianti gentisti dal CAFC. Non è quindi possibile censirle come aree verdi pubbliche. Il complesso residenziale "Tullia" si configura quindi come una densa e compatta lottizzazione con aree verdi pubbliche "dimezzate" rispetto alla tavola grafica T.B.2.s_1 e, seppur bastanti nei calcoli degli standard urbanistici, non possono essere riconosciuti come tali dai residenti perché marginali e residuali rispetto all'area verde in questione sulla quale l'impresa lottizzatrice si era impegnata a piantumare (si ipotizza quale compensazione urbanistica - non sono state trovate convenzioni a riguardo), essenze arboree come riportato nella tavola.11b "verde pubblico" del progetto esecutivo (sempre del giugno 1994). **L'area in oggetto risultava già allora, e soprattutto agli occhi degli amministratori, un parco pubblico di cerniera fra il già PEEP e il costruendo quartiere "Tullia" e di sfogo per i cittadini insediati.**

- ATER faceva istanza di richiesta di permesso di costruire in data 19.11.2018 con ns. prot. 9924 che il Comune di Aquileia, nella figura del già Sindaco sig. Gabriele Spanghero, concedeva in data 13.12.2018 con ns. prot. 10793. I due enti, ATER e Comune di Aquileia, in data 29.01.2019 sottoscrivevano una convenzione Rep. n.966656 per la realizzazione di quattro immobili per complessivi sedici alloggi in edilizia residenziale pubblica convenzionata. In tale convenzione l'art. 8 comma 1 fissa i termini al soggetto attuatore di dare inizio ai lavori entro il termine di 270 giorni dalla data di stipula della convenzione stessa. Ad oggi, 26.07.2020, i lavori non sono ancora iniziati **e si può ritenere quindi**

decaduta la convenzione n.966656 in quanto non rispettati i termini temporali dettati all'articolo sopra citati. Si renderà necessaria una sua nuova stipula o modificazione.

- In data 12 maggio 2020 il comune di Aquileia chiedeva un'integrazione alla Segnalazione Certificata di inizio Attività (SCIA – ns. prot. N.3408 del 06.05.2020) relativa alla dimostrazione che i due vicoli di accesso al nuovo complesso (vicoli Ara e Moro senza uscita e dimensionati all'epoca della realizzazione della zona PEEP con caratteristiche geometriche e di traffico a servizio diretto degli edifici presenti sulle strade locali) siano in grado di assorbire il traffico in aumento e relativo al nuovo complesso residenziale ATER costituito da 16 nuovi alloggi. Tale verifica deve seguire quanto previsto e indicato nel D.M. 5.11.2002 n.67 del MIT e dal D.Lgs. n.285 "Nuovo Codice della Strada" del 30.04.92 e s.m.i. Per questo motivo la SCIA veniva sospesa in attesa di integrazioni. In data 19.05.2020 si richiedeva nuovamente tale documentazione, non ancora trasmessa.

RITENUTO per quanto in premessa espresso che, in virtù di un mutamento dell'interesse pubblico originario alla realizzazione degli alloggi ATER, derivante come specificato nelle premesse anche dal fatto che vi è in corso nel comune di Aquileia una decrescita demografica, come avviene anche se in modo meno accentuato nel resto d'Italia, passando da 3.500 abitanti del 2010 a 3.222 abitanti nel 2020, a causa di un calo delle nascite che ha visto **dai 28 nati nel 2010 agli 8 nati nel 2019 e solo 4 nati ad oggi nel 2020**; si registrano poi: una riduzione della composizione dei nuclei familiari, nel 2010 i nuclei familiari erano composti mediamente da 2,19 persone e nel 2019 da 2,06 persone; un aumento degli alloggi sfitti e delle costruzioni in stato di abbandono. Entro questa cornice nel 2020 la realizzazione degli alloggi ATER per la comunità di Aquileia non è più attuale ed anzi anacronistica e dannosa in quanto la disponibilità di nuovi alloggi determinerebbe una possibilità assai remota di recupero del patrimonio edilizio esistente, oltre al fatto che l'intervento determinerebbe una riduzione, anche se minima, degli standard urbanistici. Si ritiene pertanto di valutare la possibilità di procedere ad una revoca del permesso di costruire rilasciato all' ATER in data 13.12.2018 con ns. prot. 10793 "pratica edilizia n. 83/12018";

VISTO l'art. 21 quinques della L. 241 del 1990 "Revoca provvedimento" al comma 1 dispone che *"Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento dell'adozione del provvedimento o, salvo che per i provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, il provvedimento amministrativo ad efficacia durevole può essere revocato da parte dell'organo che lo ha emanato ovvero da altro organo previsto dalla Legge. La revoca determina la inidoneità dell'intervento del provvedimento revocato a produrre ulteriori effetti. Se la revoca comporta pregiudizi in danno dei soggetti direttamente interessati, l'amministrazione ha l'obbligo di provvedere al loro indirizzo". Al comma 1bis si decreta che "Ove la revoca di un atto amministrativo ad efficacia durevole o istantanea incida su rapporti negoziali, l'indennizzo liquidato dall'amministrazione agli interessati è parametro al solo danno emergente e tiene conto sia dell'eventuale conoscenza o conoscibilità da parte dei contraenti della contrarietà dell'atto amministrativo oggetto di revoca all'interesse pubblico, sia dell'eventuale concorso dei contraenti o di altri soggetti all'erronea valutazione della compatibilità di tale atto con l'interesse pubblico"*.

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il D.L. T.U. 18/08/2000, n. 267, e successive modifiche ed integrazioni;

RICHIAMATA la L.R. dd. 11 dicembre 2003 n. 21 così come modificata dalla L.R. dd. 24 maggio 2004, n. 17;

DELIBERA

Per quanto in premessa espresso e qui integralmente richiamato:

1. DI DARE ATTO che rispetto all'avvio della procedura per la realizzazione degli alloggi ATER nell'ormai lontano 2009 con la concessione del diritto di superficie all'ATER, nel corso dell'ultimo decennio per le motivazioni indicate in premessa, determinate anche a causa della decrescita economica che ha investito l'ITALIA, vi è stato un mutamento dell'interesse pubblico in quanto non vi è più l'esigenza della realizzazione di nuove unità abitative, bensì è vitale per lo sviluppo sostenibile il recupero del patrimonio edilizio esistente, basti pensare che ad Aquileia nel quartiere degradato di via Roma ci sono almeno 10.852 mq da recuperare in immobili sia pubblici che privati (ricerca Cantieri Friuli, UniUD, maggio 2020).

2. DI DARE MANDATO al Responsabile TPO competente, di chiedere urgentemente un parere urbanistico ed un parere legale al fine di:
   - verificare se sono venuti meno gli standard urbanistici, posto che negli atti di adozione/approvazione della variante n. 18 non è stato evidenziato che le aree oggetto di variante, sulle quali è stata prevista la realizzazione degli alloggi, erano state cedute al comune come verde pubblico attrezzato della lottizzazione "Cà Tullia" e per tale motivo **avevano una destinazione urbanistica vincolata**;

   - valutare se vi siano possibili inadempienze procedimentali e stabilire la legittimità degli atti fino ad ora adottati dall'amministrazione comunale in forza di quanto evidenziato in premessa, valutando in caso di illegittimità la possibilità di annullamento in autotutela;

   - verificare se, **a seguito di una nuova valutazione dell'interesse pubblico originario**, vi è la possibilità di procedere ad una revoca legittima del Permesso di Costruire n.83/2018, concesso ad ATER dal già Sindaco pro tempore sig. Gabriele Spanghero in data 13.12.2018 per la realizzazione di n.16 alloggi in edilizia convenzionata presso l'area verde prospiciente corso Gramsci previa verifica di tutti gli atti depositati, senza ledere il legittimo affidamento dell'ATER, valutando anche i profili di indennizzo ex art. 21 quinques l. 241/1190;

   - comprendere e sanare eventuali errori riguardo la retroattività del diritto di superficie concesso ad ATER;

   - di procedere, tramite l'adozione di strumenti urbanistici appropriati, alla soluzione delle difformità riscontrate nello strumento di Piano vigente che compromettono ad ora la fattibilità della realizzazione degli alloggi in oggetto;

3. DI DARE MANDATO al Responsabile del procedimento edilizio, di valutare la possibilità di sospensione del permesso di costruire n.83/2018, per un periodo massimo di 60 giorni, al fine di permettere all'amministrazione comunale di acquisire i pareri di cui sopra e valutare le possibili azioni conseguenti.
4. DI PROCEDERE, nel caso in cui tutti gli atti della procedura siano legittimi, e nel caso in cui non si proceda alla revoca del permesso di costruire, a modificare e riapprovare la

convenzione n.966656 stipulata in data 29.01.2019 tra ATER e Comune di Aquileia in quanto scaduta per mancata osservanza dei termini previsti all'art.8 c.1 della medesima.

5. DI DARE – attraverso questi intenti - espressione alla volontà dei cittadini contrari alla costruzione dell'opera sul terreno individuato nella delibera di giunta n.121/2018.
6. DI INVIARE copia di questo documento al Presidente della Regione Autonoma Friuli Venezia-Giulia, all'Assessore alle Infrastrutture e Territorio della Regione FVG al Presidente del Consiglio Regionale del Friuli Venezia Giulia, al Presidente dell'ATER di Udine e al Prefetto di Udine per portare a conoscenza delle criticità emerse e delle considerazioni trascritte per far comprendere chi di dovere come tale investimento in questa area, in questa città sia incoerente e contraddittorio, soprattutto in questo particolare periodo storico, ex pandemico, dove tali risorse potrebbero essere investite sulla rigenerazione urbana, sul sistema sanitario locale, sui servizi alla persona e all'accessibilità infrastrutturale.

E, stante l'urgenza di deliberare in merito con voti unanimi espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE ai sensi del comma 19 dell'articolo 1 della L.R. 11.12.2003 N. 21 e s. m. e i..

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione che precede;

CON voti unanimi;

DELIBERA

DI APPROVARE E FAR PROPRIA ad ogni effetto di legge la proposta di deliberazione che precede.

E, stante l'urgenza di deliberare in merito con voti unanimi espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE ai sensi del comma 19 dell'articolo 1 della L.R. 11.12.2003 N. 21 e s. m. e i..

Letto, confermato e sottoscritto,

Il Presidente	Il Segretario Comunale
Zorino Emanuele	Stabile dott. Luca

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo pretorio on line dal 11/09/2020 al 26/09/2020 per quindici giorni consecutivi, ai sensi della L.R. n.21/2003 e successive modificazioni.

Comune di Aquileia, lì 11/09/2020

Il Responsabile della Pubblicazione
dott. Luca Stabile

ATTESTATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 09/09/2020, poiché dichiarata immediatamente esecutiva (art.1, comma 19 della L.R. 11/12/2003 n. 21 come modificato dall'art.17 della L.R. 24/05/2004 n. 17).

Lì 09/09/2020

Il Segretario Comunale
Stabile dott. Luca

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: STABILE LUCA
CODICE FISCALE: STBLCU72E23E098H
DATA FIRMA: 11/09/2020 11:33:59
IMPRONTA: 02563FE7A38C1B53A84FFF088C206D80B0E6B199687CFBAB8669C0E72542E1FC
B0E6B199687CFBAB8669C0E72542E1FC529240BDA0BC6A16F72E381E410564E9
529240BDA0BC6A16F72E381E410564E986EC116C6668C029A144781D3D74C88C
86EC116C6668C029A144781D3D74C88CA5428BACB1CABD71856377790AC1FAA4

NOME: ZORINO EMANUELE
CODICE FISCALE: ZRNMNL78C30I904T
DATA FIRMA: 11/09/2020 11:34:45
IMPRONTA: 256F039E1568CB1C368E95A97A484D1A4BB9B990130604FFF8ADF201E5927C9F
4BB9B990130604FFF8ADF201E5927C9FDE304DC750E27A93F9D1708D1A9BDF5A
DE304DC750E27A93F9D1708D1A9BDF5ACE8BF8F424781D494C6C9C86EB76F8FD
CE8BF8F424781D494C6C9C86EB76F8FDA91104E9FF99A2E15B4136EC75E1C2B7