COMUNE DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

N. Reg. 66

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE

O G G E T T O

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO COMPARTO "C3" DEL VIGENTE PRGC - VIA PARADISO. ADOZIONE.

L'anno duemilacinque addì quindici del mese di dicembre e nella sala delle adunanze consiliari, in seguito ad avvisi scritti, consegnati a domicilio dei Sigg. Consiglieri ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale, dalle ore 16.30 in 2^ convocazione in sessione straordinaria. Al momento della trattazione del punto all'ordine del giorno concernente l'argomento in oggetto risultano presenti i seguenti consiglieri:

			Presente				Presente
1)	**FIORE**	Tommaso	si	16)	**LACALAMITA**	Giuseppe	si
2)	**SACCO**	Antonio	si	17)	**VENTRELLA**	Gennaro	no
3)	**MAIORANO**	Vito	si	18)	**ANTONACCI**	Antonio	si
4)	**LEONE**	Maria	si	19)	**CAPITANEO**	Francesco M.	no
5)	**DELIGIO**	Vito	si	20)	**BELLOMO**	Filippo	si
6)	**BRANCACCIO**	Giuseppe	si	21)	**PIZZIMENTI**	Sebastiano	si
7)	**LONGO**	Vito	no	22)	**TRENTADUE**	Vito	si
8)	**DEL ZOTTI**	Vito	si	23)	**MITACCHIONE**	Vito	si
9)	**LOMORO**	Sante	no	24)	**DEL CONTE**	Giuseppe	si
10)	**COLUCCI**	Nicola	si	25)	**MELE**	Giuseppe	si
11)	**DI CINQUE**	Damiano	si	26)	**MANGIALARDI**	Giuseppe	si
12)	**CARELLI**	Anna Grazia	si	27)	**BOZZI**	Leonardo	si
13)	**CHESSA**	Giuseppe	si	28)	**NAGLIERI**	Gaetano	si
14)	**SCIPPA**	Salvatore	si	29)	**VASILE**	Giuseppe	si
15)	**DI RONZO**	Elena	si	30)	**BONASIA**	Francesco	no

31) **RANA Giuseppe -Sindaco-** si

Consiglieri Presenti n. : 26

Presiede la seduta il Dr. Giuseppe BRANCACCIO, Presidente del Consiglio.

Sono presenti gli Assessori: Sabato Antonello, Gatti Domenico, Massarelli Giacomo, Blasi Lucia M., Raso Francesco, e Liberio Vito Carlo.

Assiste alla seduta il Segretario Generale Dr. Pietro ACQUAFREDDA.

Sono rietrati in aula i Consiglieri Longo e Ventrella. Presenti n. 28.

Illustra il punto all'ordine del giorno l'assessore al ramo, Ing. Gatti, il quale richiama la relazione predisposta dal dirigente II Settore pro tempore, ing. Petraroli, depositata, unitamente alla proposta di deliberazione, agli atti del Consiglio, del seguente tenore:
Con istanza, prot. 21345 del 04/05/2005 ed integrazione atti del 13/10/2005 prot. n. 47239, il seguente privato proprietario di suoli:

Bratta Antonio, imprenditore, in qualità di legale rappresentante della soc. "Domuscostruzioni srl";

rappresentante circa il 98,24% dell'intera maglia C3 del vigente PRGC, chiedeva al Sindaco di portare all'attenzione del Consiglio Comunale l'approvazione di un piano di lottizzazione della maglia di PRGC tipizzata quale "Comparto di tipo C per servizi e residenza - comparto C3".

La maglia urbanistica è inserita nelle immediate adiacenze della zona N del PEEP , in fregio alla Via Paradiso e delimitata dalla zona di rispetto autostradale, costituente una maglia urbanistica completa di forma irregolare così delimitata:
a Sud da Via Paradiso - Parcheggio Piscine Comunali;
a Nord e a Est dalla nuova Strada di Piano Regolatore - Zona di rispetto autostradale;
a Ovest con area urbanizzata destinata a Zona B5 - PEEP Zona N;

Dal punto di vista tecnico-urbanistico, l'esame degli atti e dei documenti presentati porta alle seguenti considerazioni.

Anzitutto giova ricordare che la Regione Puglia con legge 27.07.2001 n. 20 - art. 19, ha sospeso l'obbligo della formazione del Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.). L'Amministrazione Comunale, in conseguenza della intervenuta normativa, ha provveduto con delibera del consiglio comunale n. 39 del 08.07.2002, alla sospensione dell'obbligo di formazione del P.P.A. per il quinquennio 2000 - 2004 e contestuale revoca della delibera consiliare n. 12 del 07.03.2001 di adozione dello stesso Programma.
L'Ente poi, con delibera di Consiglio Comunale n. 40 dell'8.07.2002, ha approvato gli indirizzi di cui si dovrà tener conto nella redazione delle procedure e degli altri atti amministrativi finalizzati alla attuazione delle previsioni del P.R.G.C. E in ultimo con l'atto consiliare n. 21 del 16/05/2005 l'Amministrazione ebbe ad approvare, il "Piano degli indirizzi per la redazione degli strumenti attuativi per i comparti di tipo A in zona di espansione di tipo C1" ai sensi e per gli effetti delle leggi regionali 12.02.1979 n. 6, 31.5.1980 n. 56 e 27.07.2001 n. 20.

L'intervento in argomento risulta consono agli indirizzi anzi detti, considerato che la maglia di PRGC interessata dalla proposta possiede le caratteristiche di zona quasi totalmente dotata di urbanizzazioni primarie, condizione questa tale da poter influire in

maniera determinante sull'ammissibilità dell'intervento anche in assenza degli indirizzi approvati con la delibera di consiglio in precedenza richiamata, ferma restando la necessità di procedere al convenzionamento degli interventi pianificati relativamente alle opere di urbanizzazione mancanti, che dovranno realizzarsi a cura e spese dei lottizzanti, nonché alla cessione degli standard urbanistici prescritti dalla normativa vigente.

Pertanto, sulla scorta di quanto già operato per similari situazioni verificatesi nel Comune di Modugno, si è pervenuti alla decisione di avviare l'iter istruttorio attraverso l'esame della documentazione prodotta e l'acquisizione del parere consultivo della Conferenza dei Servizi Interna istituita con determinazione dirigenziale del II Settore n. 17/2003 in sostituzione del parere della Commissione Edilizia (quest'ultima dichiarata quale organo collegiale con funzioni amministrative non indispensabili con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 27.03.2003) tenutasi in data 21/10/2005, giusta verbale in atti.
Si è anche acquisito il parere consultivo del III Settore per quanto attiene alle urbanizzazioni reso con nota prot. n . 0048446 del 24/10/2005.

Va ricordato, inoltre, che le vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. - art. 8 - Titolo I e artt. 7 e 17 Titolo II, prescrivono per tali zone l'attuazione dei programmi edilizi come segue:

"I comparti di tipo C per servizi e residenze, comprendono:
* aree per standard di cui al D.M. 1444/68;
* aree per la residenza;
* aree per viabilità primaria e secondaria;

Per ciascun comparto la volumetria massima realizzabile è ottenuta dalla applicazione di un indice comprensoriale, estesa all'intera maglia del comparto, pari a 0,4 mc/mq e uguale per tutti i comparti.
Le aree per la residenza sono di espansione C. 2.
Tutte le aree interne al perimetro del comparto concorrono alla formazione del volume, in parti proporzionali alle singole quote proprietarie; al momento della realizzazione, dal comparto sono escluse quelle aree già espropriate o occupate da servizi pubblici o privati, alla data di approvazione del presente PRGC e dal volume max realizzabile sarà detratto il volume riferentesi alle aree medesime; tale volume sarà pari al prodotto fra la superficie dell'area espropriata o occupata e l'indice 0,4 mc/mq.
Nei comparti di tipo C le aree per servizi di cui al D.M. 1444/68 vanno cedute in modo gratuito nella misura di 18 mq per abitante.

Per la zona C. 2
Indice di fabbricabilità territoriale 2,0 mc/mq;
Rapporto di copertura: 50%;
Altezza massima: 22 m.;
Distanze dai confini: H/2 con minimo 5,0 metri;
Distanze fra gli edifici:semisomme delle altezze con un minimo di 10 metri;
Garage: come da art. 6 del Titolo I;
Verde condominiale: minimo 20% della superficie netta del lotto;

Per le aree destinate alle attrezzature di interesse comune nella edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:
*Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,0 mc/mq;
*Rapporto di copertura 40%;
*Altezza massima: 20 metri salvo per le attrezzature particolari;
*Distanze dai confini: H/2 con minimo 5,0 metri;
*Distanze fra gli edifici:secondo D.M. 1444/1968 e successive m.i.;
*Distanze dal ciglio stradale: secondo il D.P.R. 495/92, salvo allineamenti prevalenti o prescritti dal PRGC o dalla strumentazione urbanisticain attuazione dello stesso;
*Parcheggi: secondo le norme di cui all'art. 6 del titolo I con un minimo del 20% dell'area;
*Verde: minimo il 20% dell'area totale;

Il piano di lottizzazione in argomento è così proposto.

1. Struttura del progetto di PdL, redatto dai progettisti ingegneri Livio SCARSELLETTA, Marco PISCARDI, Delio COTA.

Il progetto di lottizzazione è descritto nei seguenti elaborati:

- Tav. R1 - Relazione Illustrativa - Rilievo fotografico - Ripartizione percentuali utili ed oneri;
- Tav. R2 - Opere di urbanizzazione primarie (Relazione tecnica, Dettagli Tecnici, Elenco prezzi, Computi estimativi);
- Tav. 01 - Dimostrazione grafico-analitica superfici di comparto (Stralcio catastale, Stralcio PRG, Specifiche superfici di comparto, - Planimetria generale di progetto, Rilievo superficie del suolo, Superficie di comparto, Area destinata ad attrezzature di uso comune, Area di comparto);
- Tav. 02 - Zona di espansione di tipo "C 2" - Area edificabile: Lotto 1 - Lotto 2;
- Tav. 03 - Zona per attrezzature urbane ed extraurbane: Casa di Riposo;
- Tav. 04 - Zona per attrezzature urbane ed extraurbane: Sala polivalente;
- Tav. 05 - Rilievo plano-altimetrico e profilo;
- Tav. 6a - Opere di urbanizzazioni primarie (Strade, marciapiedi, parcheggi, aree a verde);
- Tav. 6b - Opere di urbanizzazioni primarie (Rete idrica, fognatura nera);
- Tav. 6c - Opere di urbanizzazioni primarie (Cavidotti elettrici);
- Tav. 6d - Opere di urbanizzazioni primarie (Cavidotti telefonici);
- Tav. 6e - Opere di urbanizzazioni primarie (Impianto pubblica illuminazione);
- Schema di Convenzione urbanistica di PUE;
- Schema di convenzione opere di interesse comune;
- Dichiarazione progettisti di assenza di vincoli;
- Relazione geologica preliminare;
- Titoli di proprietà o di disponibilità dei suoli;

Gli elaborati suddetti sono conformi a quelli richiesti dalla L.R. n° 56/80 e a quelli di cui all'art. 19 del R.E.C.

2. Proprietà e stato di fatto delle aree.

Le ditte catastali interessate dal P.d.L. sono descritte nella tavola 01.

La superficie del Comparto è pari complessivamente a mq 31.810,31 di cui mq. 28.959,07 effettivamente utilizzabili di questa superficie mq. 28448,82 (pari a 98,24%) di proprietà della Ditta Domuscostruzioni srl e mq. 510,25 (pari a 1,76%) di proprietà del Comune di Modugno per effetto della possibile sdemanializzazione di un relitto stradale di Via Paradiso che deriva dalla sistemazione definitiva della maglia. La maglia stessa è sostanzialmente congruente con quella reale, ottenuta dei progettisti per sovrapposizione delle particelle catastali su rilievo celerimetrico e di cui è resa dimostrazione grafico - analitica nella tavola 01.

La proprietà è stata dimostrata con presentazione di titoli idonei.

3. Verifica dei parametri edilizi ed urbanistici.

Si è verificata la rispondenza del progetto di P.d.L. alle superfici e volumetrie ammissibili per norma e il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di Zona.

La realizzazione del piano comporterà per l'area di espansione C2, pari a mq. 5.791,36, l'edificazione di 11.559,78 mc a fronte dei mc. 11.583,63 ammissibili, con un rapporto di copertura pari al 23,00% (max: 50%). Di detta volumetria mc. 7965,35 (max 70%) è residenziale, mentre mc. 3594,37 è di tipo terziario. A fronte degli abitanti teorici insediabili in numero di 81 circa, viene proposta una dotazione di aree a standard di quartiere per la residenza pari a 1459,56 mq a fronte di 1458,00 necessari in applicazione del D.M. 1444/68, che verranno destinati ed attrezzati in parte a parcheggio e in parte a verde attrezzato, inoltre essendo prevista una volumetria di mc. 3594,37 di terziario è assicurato il relativo standard pari a mq. 842,50.
Nel piano è considerata una proprietà del Comune come già detto pari a mq. 510,25 che rinviene dalla sdemanializzazione di un relitto di Via Paradiso che si viene a determinare per effetto della nuova sistemazione della stessa strada.
La volumetria che compete al Comune pari a circa mc. (510,25x0,4) = mc. 204,00 è di tipo terziario ed è individuata in un locale di circa 62,00 mq. (mc. 61,80 x \ 3,30 = mc. 203,94) posto al piano terra destinato a Terziario (uffici o negozi). Di detto realizzando immobile sarebbe auspicabile la contestuale realizzazione con il resto dell'edificio, a cura e spese del proponente.
Tale volumetria è subordinata alla procedura di sdemanializzazione del relitto stradale di Via Paradiso che dovrà essere perfezionata in sede di approvazione definitiva del PUE.

4. Opere di interesse comune e urbanizzazioni.

Il proponente comparto prevede anche la realizzazione sulla restante area destinata a servizi di interesse comune pari a mq. 17.001,20 - al netto della viabilità di PRGC. - di due strutture da destinare a servizi di uso comune e cioè una Casa di Riposo e Casa protetta per

anziani per 120 posti letto ed una Sala Polivalente da 290 posti per manifestazioni teatrali e culturali in genere (contenitore culturale).
Per le suddette opere dal punto di vista tecnico sono rispettati i parametrici urbanistici di PRGC di cui in premessa.
L'istante ha presentato in uno alla proposta anche uno schema di convenzione che dovrà regolare i rapporti fra Comune e proponente circa l'uso delle strutture collettive. Sull'utilizzo si è espressa la Conferenza di servizio in modo positivo suggerendo alcune modifiche derivante dalle effettive esigenze dell'Ente fatte presenti dal Dirigente dei Servizi sociali e culturali.
Ovviamente l'istante prevede anche a sua cura e spese la sistemazione urbanistica dell'intera maglia. Con viabilità di PRGC, parcheggi, verde attrezzato, rete idrica e fognante, pubblica illuminazione, rete elettrica ecc. e quanto altro necessario.
Le proposta formulata è condivisibile tenuto conto della carenza assoluta di tali tipi di servizi, oltre al fatto che l'Amministrazione non è dotata di un piano dei servizi.

Modugno, li 25/10/2005

Il Responsabile del procedimento — Il Dirigente del II Settore
f.to (geom. Francesco Loiacono) — f.to (dott. ing.. Emilio Petraroli)

L'Assessore riferisce anche in ordine al parere integrativo reso dal Dirigente di settore ing. Petraroli, con nota prot. n. 59536 del 15.12.2005 depositato agli atti del Consiglio, del seguente tenore:

""A seguito di richiesta dell'Amministrazione e di approfondimento da parte dell'Ufficio si relaziona quanto segue.

Con riferimento alla proposta di servizi presentata dall'istante è opportuno fare delle precisazioni ed osservazioni in ordine al rapporto tra l'Amministrazione e la Società proponente.
Orbene nello spirito interpretativo della norma del PRGC, anche in considerazione che l'Ente non è dotato di P.P.A. e del Piano dei servizi, si evidenzia che, mentre nella proposta sono specificate lepotesi di modalità d'uso delle strutture da parte del Comune nel periodo di gestione del privato delle stesse, per l'approvazione definitiva dell'intervento è necessario che sia stabilita la durata della costruzione e relativa gestione delle strutture proposte nonchè la eventualità di cessione gratuita delle stesse, unitamente alla aree, al Comune di Modugno alla scadenza del periodo di gestione o, eventualmente, ad una cessione concordata qualora il Comune intendesse perfezionare tale cessione prima della scadenza deperiodo di cui in precedenza. Ovviamente questo dovrà essere definito attraverso una valutazione di un piano economico-finanziario, asseverando da un istituto di credito, da cui risulti nel periodo indicato il recupero dell'investimento oltre che la convenienza per l'Impresa all'attuazione della proposta. Tale piano dovrà essere presentato necessariamente prima dell'approvazione dello strumento attuativo.
Pertanto il Consiglio deve ad integrazione della proposta delibera:

1) Approvare la proposta in ordine ai servizi ipotizzati nel

P.U.E. in esàme, in quanto riconosciuti di pubblica utilità sul territorio in assenza del Piano dei Servizi e del P.P.A.;

2) Stabilire che in occasione della approvazione definitiva dell'intervento dovranno essere fissati i termini di durata della concessione di costruzione e gestione delle strutture da parte del privato e le modalità di cessione gratuita al Comune delle aree e degli interventi proposti al termine del periodo suddetto o, eventualmente, una cessione concordata, qualora il Comune intendesse acquisire gli immobili prima del termine suddetto.

3) Stabilire, altresì, atteso che il comparto di che trattasi costituisce la prima iniziativa afferente comparti edificatori all'esame del C.C., che il presente deliberato, in ordine a strutture di interesse pubblico proposte da parte di privati su aree destinate a servizi in tutti comparti edificatori, costituisce atto di indirizzo politico per la regolamentazione di proposte analoghe.
Modugno,15.12.2005

Il Dirigente del II Settore
f/to: ing. Emilio Petraroli""

Alle ore 18.30 arriva il Consigliere Lomoro. Presenti n. 29.

Dichiarata aperta la discussione vi partecipano i consiglieri Naglieri, Ventrella, Colucci, Del Zotti, il Sindaco Rana, nonchè il dirigente, ing. Petraroli, per i cui interventi si rinvia, in dettaglio al verbale desunto dalla registrazione magnetica agli atti del Comune.

Seguono le dichiarazioni di voto dei seguenti consiglieri:

Longo il quale dà lettura del seguente intervento scritto:

"Con l'approvazione del Piano Direttore e dei criteri e delle procedure per l'assegnazione delle aree dei comparti sono stati fatti due passi decisivi per lo sviluppo urbanistico, sociale ed economico della città. A beneficiare saranno non solo i privati cittadini ma anche le imprese. I primi potranno avere la possibilità di realizzare la propria casa a costi contenuti; i secondi potranno garantirsi ampie opportunità di lavoro. Alla intera collettività sarà garantito uno sviluppo armonioso e non selvaggio della urbanistica cittadina. Questi due obiettivi erano impegni che l'amministrazione di centro sinistra aveva assunto e che ha rispettato.

In una linea di coerenza con quanto fatto fino ad ora, dichiaro il mio voto favorevole ai provvedimenti urbanistici che sono all'ordine del giorno della seduta odierna di Consiglio Comunale. Quelli di oggi sono ulteriori tasselli che andranno a comporre il mosaico urbanistico della città. Approvarli significherà garantire sviluppo, lavoro e ricchezza per la nostra città

Modugno 15.12.2005

Il Consigliere Comunale
Vito Longo""

Colucci il quale preannuncia il proprio voto favorevole.

Sindaco Rana il quale dichiara che voterà favorevolmente il presente provvedimento anche perchè il progetto in questione prevede la realizzazione di un cinema teatro che sarà messo a disposizione di tutta la collettività.

Sacco il quale, unitamente ai colleghi del proprio partito, voterà "si" poichè con questo provvedimento si intravede la soluzione di annosi problemi di interesse generale.

Pizzimenti il quale preannuncia il voto favorevole del gruppo di Forza Italia sebbene "stiamo partendo con tre anni di ritardo".

Dichiarata chiusa la discussione viene messa ai voti la proposta di deliberazione di cui in oggetto e la stessa è approvata, per appello nominale, all'unanimità di n. 28 consiglieri presenti. Assenti n. 3 (Deligio,Capitaneo e Bonasia).

Proclamamto l'esito della votazione

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Letta e fatta propria la relazione che precede,

Visto il P.U.E. (Piano Urbanistico Esecutivo) interessante la proposta di Intervento sulla maglia "Comparto di tipo C per servizi e residenza - comparto C3";

Ritenuta la proposta meritevole di positiva considerazione e per conseguenza il doversi procedere in merito;

Visto il parere tecnico "favorevole" espresso dal Dirigente di Settore ing. Emilio Petraroli in data 21/10/2005;

Visto il parere integrativo reso dal Dirigente ing. Petraroli in data 15.12.2005, prot. n. 59536;

Dato atto che, la presente proposta, non comportando impegno di spesa o diminuzione di entrate, non richiede il parere in ordine alla regolarità contabile

Procedutosi a votazione palese mediante appello nominale:

D E L I B E R A

1) Di adottare ai sensi dell'art. 16 della legge regionale n. 20/2001 il P.U.E. (Piano Urbanistico Esecutivo) interessante la maglia "Comparto di tipo C per servizi e residenza - comparto C3" e composta dei seguenti elaborati:

Tav. R1 - Relazione Illustrativa - Rilievo fotografico - Ripartizione percentuali utili ed oneri;
Tav. R2 - Opere di urbanizzazione primarie (Relazione tecnica, Dettagli Tecnici, Elenco prezzi, Computi estimativi);

Tav. 01 - Dimostrazione grafico-analitica superfici di comparto (Stralcio catastale, Stralcio PRG, Specifiche superfici di comparto, Planimetria generale di progetto, Rilievo superficie del suolo, Superficie di comparto, Area destinata ad attrezzature di uso comune, Area di comparto);
Tav. 02 - Zona di espansione di tipo "C 2" - Area edificabile: Lotto 1 - Lotto 2;
Tav. 03 - Zona per attrezzature urbane ed extraurbane: Casa di Riposo;
Tav. 04 - Zona per attrezzature urbane ed extraurbane: Sala polivalente;
Tav. 05 - Rilievo plano-altimetrico e profilo;
Tav. 6a - Opere di urbanizzazioni primarie (Strade, marciapiedi, parcheggi, aree a verde);
Tav. 6b - Opere di urbanizzazioni primarie (Rete idrica, fognatura nera);
Tav. 6c - Opere di urbanizzazioni primarie (Cavidotti elettrici);
Tav. 6d - Opere di urbanizzazioni primarie (Cavidotti telefonici);
Tav. 6e - Opere di urbanizzazioni primarie (Impianto pubblica illuminazione);
Schema di Convenzione urbanistica di PUE;
Dichiarazione progettisti di assenza di vincoli;
Relazione geologica preliminare;
Titoli di proprietà o di disponibilità dei suoli.

2) Dare atto che l'approvazione di cui al punto 1) ha efficacia di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza degli interventi ivi previsti, ai fini della eventuale acquisizione pubblica degli immobili mediante espropriazione ai sensi dell'art. 17 della citata L.R. n. 20/2001.

3) Dare atto che in sede di approvazione esecutiva del PUE si procederà alla sdemanializzazione del relitto stradale di Via Paradiso.

4) Approvare la proposta in ordine ai servizi ipotizzati nel P.U.E. in esame, in quanto riconosciuti di pubblica utilità sul territorio in assenza del Piano dei Servizi e del P.P.A.;

5) Stabilire che in occasione della approvazione definitiva dell'intervento dovranno essere fissati i termini di durata della concessione di costruzione e gestione delle strutture da parte del privato e le modalità di cessione gratuita al Comune delle aree e degli interventi proposti al termine del periodo suddetto o, eventualmente, una cessione concordata, qualora il Comune intendesse acquisire gli immobili prima del termine suddetto.

6) Stabilire, altresì, atteso che il comparto di che trattasi costituisce la prima iniziativa afferente comparti edificatori all'esame del C.C., che il presente deliberato, in ordine a strutture di interesse pubblico proposte da parte di privati su aree destinate a servizi in tutti comparti edificatori, costituisce atto di indirizzo politico per la regolamentazione di proposte analoghe.

7) Trasmettere copia del presente atto ai competenti Uffici Comunali per i successivi adempimenti previsti dalla vigente normativa in

tema di pubblicizzazione ed in particolare dall'art. 16 della L.R. n. 20/2001;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Attesa l'urgenza di provvedere in merito, con separata votazione resa per alzata di mano, all'unanimità dei predetti n. 28 consiglieri presenti

DELIBERA

Dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

COMUNE DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dr. Pietro ACQUAFREDDA

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
f.to Dr. Giuseppe BRANCACCIO

==========

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Modugno, lì 29 DIC. 2005

l'Istruttore
Giuseppe SBLENDORIO

==========

Il sottoscritto Segretario Comunale , visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

- che la presente deliberazione:

_ E' affissa all' Albo Pretorio Comunale per 15 gg. dal 29 DIC. 2005
come prescritto dall' art.124 comma 1° D.Lgs.267/2000;

Il Segretario Generale
f.to Dr. Pietro ACQUAFREDDA

==========

N. Reg. 60

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE

O G G E T T O

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO - COMPARTO C3 DEL VIGENTE PRGC - APPROVAZIONE DEFINITIVA.

L'anno duemilasei addì dodici del mese di dicembre e nella sala delle adunanze consiliari, in seguito ad avvisi scritti, consegnati a domicilio dei Sigg. Consiglieri ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale, dalle ore 19.10 in 1^ convocazione in sessione straordinaria. Al momento della trattazione del punto all'ordine del giorno concernente l'argomento in oggetto sono presenti i seguenti consiglieri:

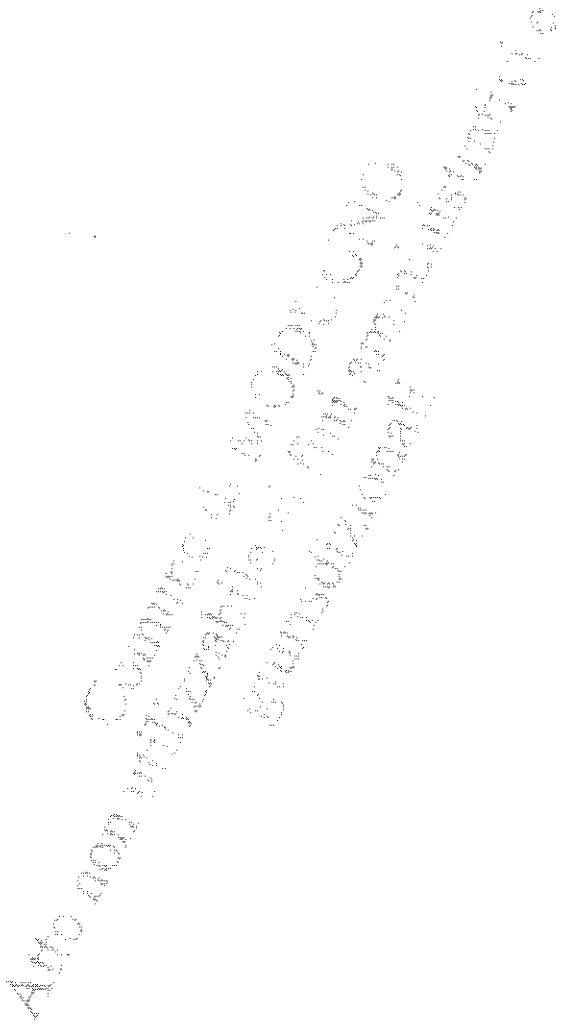
			Presente				Presente
1)	**DEL ZOTTI**	Vito	si	16)	**SCOGNAMILLO**	Giuseppe	si
2)	**PASCAZIO**	Giuseppe	si	17)	**MANGIALARDI**	Giuseppe	si
3)	**GATTI**	Domenico	si	18)	**DI RONZO**	Elena	si
4)	**LOMORO**	Sante	si	19)	**BRUNO**	Serafino	no
5)	**DI CIAULA**	Graziano	si	20)	**BELLOMO**	Filippo	si
6)	**PASCAZIO**	Saverio	si	21)	**VASILE**	Giuseppe	si
7)	**CECERE**	Nicola	si	22)	**DEL CONTE**	Giuseppe	si
8)	**MASSARELLI**	Giacomo	si	23)	**ZEFILIPPO**	Maurizio	si
9)	**CHESSA**	Giuseppe	si	24)	**VALERIO**	Marcello	si
10)	**LIBERIO**	Vito Carlo	si	25)	**BELLINO**	Augusto	si
11)	**SCIPPA**	Salvatore A.	si	26)	**COLUCCI**	Maria	no
12)	**BOZZI**	Leonardo	si	27)	**CLEMENTINI**	Domenico	si
13)	**MANGIALARDI**	Giuseppe	si	28)	**SANSEVERINO**	Stella	si
14)	**CAPORUSSO**	Francesco	si	29)	**ROMITO**	Enzo	si
15)	**DI CINQUE**	Damiano	si	30)	**MELE**	Giuseppe	si

31) **RANA Giuseppe -Sindaco- si**

Consiglieri Presenti n. :29

Presiede la seduta il Presidente del Consiglio Rag. Vito DEL ZOTTI. Sono presenti gli Assessori: Pascazio Luciano, Losole Pietro, Pastore Fedele, Catacchio Giuseppe, Trentadue Michele, Di Cristo Fabio.

Assiste alla seduta il Segretario Generale Dr. Pietro ACQUAFREDDA.



Letto, approvato e sottoscritto:

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Pietro ACQUAFREDDA

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Rag. Vito DEL ZOTTI

Il sottoscritto Segretario Comunale , visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

- che la presente deliberazione:

_ E' affissa all' Albo Pretorio Comunale per 15 gg. dal ____________
come prescritto dall' art.124 comma 1° D.Lgs.267/2000;

Il Segretario Generale
Dr. Pietro ACQUAFREDDA

Illustra il punto all'ordine del giorno concernente l'argomento in oggetto il dirigente di settore, Ing. Emilio Petraroli, il quale richiama la propria relazione, depositata, unitamente alla proposta di deliberazione, agli atti del Consiglio, del seguente tenore:

""Con istanza, prot. 21345 del 04/05/2005 ed integrazione atti del 13/10/2005 prot. n. 47239, il seguente privato proprietario di suoli:

Bratta Antonio, imprenditore, in qualità di legale rappresentante della soc. "Domuscostruzioni srl";

rappresentante circa il 98,24% dell'intera maglia C3 del vigente PRGC, chiedeva al Sindaco di portare all'attenzione del Consiglio Comunale l'approvazione di un piano di lottizzazione della maglia di PRGC tipizzata quale "Comparto di tipo C per servizi e residenza - comparto C3".

La maglia urbanistica è inserita nelle immediate adiacenze della zona N del PEEP , in fregio alla Via Paradiso e delimitata dalla zona di rispetto autostradale, costituente una maglia urbanistica completa di forma irregolare così delimitata:
a Sud da Via Paradiso - Parcheggio Piscine Comunali;
a Nord e a Est dalla nuova Strada di Piano Regolatore - Zona di rispetto autostradale;
a Ovest con area urbanizzata destinata a Zona B5 - PEEP Zona N;

ADOZIONE DEL P.U.E.

Il PUE descritto nei seguenti elaborati di progetto:

Tav. R1- Relazione Illustrativa - Rilievo fotografico - Ripartizione percentuali utili ed oneri;
Tav. R2 - Opere di urbanizzazione primarie (Relazione tecnica, Dettagli Tecnici, Elenco prezzi, Computi estimativi);
Tav. 01 - Dimostrazione grafico-analitica superfici di comparto (Stralcio catastale, Stralcio PRG, Specifiche superfici di comparto, Planimetria generale di progetto, Rilievo superficie del suolo, Superficie di comparto, Area destinata ad attrezzature di uso comune, Area di comparto);
Tav. 02 - Zona di espansione di tipo "C 2" - Area edificabile: Lotto 1 - Lotto 2;
Tav. 03 - Zona per attrezzature urbane ed extraurbane: Casa di Riposo;
Tav. 04 - Zona per attrezzature urbane ed extraurbane: Sala polivalente;
Tav. 05 - Rilievo plano-altimetrico e profilo;
Tav. 6a - Opere di urbanizzazioni primarie (Strade, marciapiedi, parcheggi, aree a verde);
Tav. 6b - Opere di urbanizzazioni primarie (Rete idrica, fognatura nera);

Tav. 6c - Opere di urbanizzazioni primarie (Cavidotti elettrici);
Tav. 6d - Opere di urbanizzazioni primarie (Cavidotti telefonici);
Tav. 6e - Opere di urbanizzazioni primarie (Impianto pubblica illuminazione);
Schema di Convenzione urbanistica di PUE;
Schema di convenzione opere di interesse comune;
Dichiarazione progettisti di assenza di vincoli;
Relazione geologica preliminare;
Titoli di proprietà o di disponibilità dei suoli;

integrati con la documentazione trasmessa in data 30/03/2006 prot. n. 16128 e con i piani economici finanziari, conformi per contenuti e qualità tipologiche a quanto previsto dalla legislazione vigente, sia con riferimento all'art. 20 della legge regionale n° 56 del 31.05.1980, sia agli artt. 15 e 16 della legge regionale n° 20 del 27.07.2001, è stato adottato dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 66 del 15 dicembre 2005.

A seguito di tanto del Piano Urbanistico Esecutivo si è data ampia pubblicità nei modi di legge, tramite l'avvenuto deposito degli atti presso la Segreteria del Comune di Modugno dal 14/01/2006 al 29/01/2006 e di ciò è stato dato avviso pubblico mediante affissioni di manifesti e pubblicazione sui quotidiani "Puglia" e "Il Quotidiano di Bari" in data 12.01.2006.

Durante il periodo di pubblicazione risulta pervenuta la sola opposizione da parte del proprietario delle aree oggetto dell'intervento Sig. Bratta Antonio, residente in Modugno alla Via X marzo n. 110/D, acquisita agli atti del Comune con prot. n. 7300 del 12/02/2006, giusta nota n. 14779 del 21/03/2006 da parte del Responsabile del Servizio Archivio Protocollo.

Sulla predetta osservazione si è espressa la conferenza dei servizi interni in data 16 marzo 2006 giusta verbale allegato prot. n. 14196 del 21/03/2006, che si è espressa nei seguenti termini:

Proponente: Sig. BRATTA Antonio - Via X Marzo n. 110/D - Modugno;
Pervenuta il: 10/02/2006 Protocollo: n. 0007300;
Richieste in sintesi:
Che sia riformato il punto 5) del deliberato del C.C. n. 66/2005 in questo modo "..... E' le modalità per una eventuale cessione concordata al Comune delle aree e degli interventi proposti qualora il Comune intendesse acquisire gli immobili al termine del periodo di convenzione" ciò alfine di non cedere gratuitamente al Comune né l'area a servizi né il fabbricato a realizzarsi su tale area;

Controdeduzioni:
La conferenza all'unanimità ritiene di dover acquisire una integrazione documentale in merito alla questione economico-finanziaria, in particolare si richiede un documento di sintesi in cui sia precisato:
* Il costo dell'investimento;

* I tempi di realizzazione delle opere;
* Il periodo di gestione necessario per il recupero dell'investimento e per il relativo vantaggio economico da parte del proponente.

In relazione poi alla opposizione proposta, la conferenza rileva che quanto osservato non contrasta con quanto previsto dalla normativa, tuttavia considerato che la Norma Tecnica di attuazione del PRGC in esame non esclude la possibilità di cessione gratuita al termine della convenzione, si ritiene che di tale possibilità si sia già avvalso il Consiglio Comunale, sicchè si rimette allo stesso Consiglio la valutazione della eventuale rettifica di quanto già deliberato.

Le considerazione svolte dalla conferenza in merito alla osservazione sono pienamente condivise da questo Ufficio e, quindi, si è del parere che la stessa vada sottoposta alle valutazioni del Consiglio Comunale.

Va tuttavia evidenziato che dalla documentazione agli atti nonché da quella di sintesi trasmessa, così come richiesto dalla CdSI, si evince quanto segue:

a) Il costo totale dell'investimento è pari a circa 10.000.000,00 di euro di cui circa 1.200.000,00 per quanto attiene al costo delle aree;
b) I tempi di realizzazione delle opere il cui avvio viene previsto entro sei mesi dalla firma della convenzione è fissato nel termine di validità dei permessi di costruzione (N.d.R.: Non inferiore a tre anni);
c) Il periodo di concessione-convenzione non può essere inferiore a sessanta anni, sulla base del piano economico finanziario e dell'ammortamento dell'immobile del 3% annuo e tenuto conto anche delle agevolazioni che il proponente concederebbe al Comune sulla base delle indicazioni della Conferenza dei Servizi Interna del 21/10/2005 (realizzazione gratuita della volumetria afferente alla superficie di proprietà comunale, uso pubblico paritario della Casa di Riposo del 5% dei posti letto a titolo gratuito e del 5% dei posti letto a costi ridotti del 20%, utilizzo a titolo gratuito dell'edificio polifunzionale da 290 posti per consentire manifestazioni di varia natura organizzate, promosse o patrocinate dal Comune per quaranta giorni annuali secondo un programma che preveda un uso di non più del 30% in giorni festivi e prefestivi, esclusi i mesi di luglio e agosto, di cui fino a due giorni al mese, in orario antimerdiano, per incontri organizzati e fino a 24 mattine/annue per cinema per gli alunni della scuola dell'obbligo);

Alla luce di quanto innanzi il proponente evidenzia altresì la necessità di prevedere nella convenzione la possibilità, per un eventuale equilibrio economico finanziario della gestione, di rivederne durata e termini. Inoltre, è fondamentale - aggiunge il proponente - inserire nella Convenzione le modalità per una eventuale cessione concordata al Comune delle aree e degli interventi proposti qualora, al termine del periodo di convenzione, il Comune intendesse acquisire gli immobili. Un così lungo periodo di validità della

convenzione, infatti, renderebbe in assenza di opportuni interventi strutturali sugli immobili, sugli impianti, sugli arredi e sulla funzionalità per adeguamento delle strutture a eventuali nuove normative anche di natura tecnica, il tutto obsoleto e privo di un valore reale di mercato. Per evitare che questo avvenga è necessario tenere la struttura sempre al massimo dell'efficienza e quindi incentivare il privato gestore ad effettuare regolari e continui investimenti durante tutta la fase di gestione, anche nel periodo finale della convenzione; ciò non può prescindere dal fatto di conoscere con certezza il valore della eventuale cessione qualora il Comune volesse avvalersi dell'opzione dell'acquisizione, valore da determinarsi con il metodo di "Stima a capitalizzazione dei redditi" attraverso l'attualizzazione della redditività dell'azienda.

Tali considerazioni di cui si è tenuto conto nello schema di convenzione riproposto per certi versi sono condivisibili, ma è anche vero che il gestore deve considerare che per ottenere il massimo della redditività deve anche tenere la struttura al massimo della efficienza.

Il PUE adottato ha ottenuto il parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del T.U. n. 380/01, in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata da parte della Regione Puglia - Assessorato alle opere pubbliche - Settore Lavori Pubblici - Struttura Tecnica Provinciale di Bari (ex Ufficio del Genio Civile) giusta nota n. 445/06 del 15/02/2006 ns. prot. n. 8050 del 15/02/2006.

Va infine ribadito che in sede di approvazione definitiva del PUE in esame è necessario procedere alla contestuale sdemanializzazione del relitto stradale di Via Paradiso incluso nello stesso PUE.

Modugno, li 03 aprile 2006

Il Responsabile del procedimento
(geom. Francesco Loiacono)

Il Dirigente del II Settore
(dott. ing. Emilio Petraroli)

Tutto ciò premesso

Alla luce delle considerazioni esposte in relazione e delle risultanze dell'istruttoria tecnica effettuata sulla proposta di Piano Urbanistico Esecutivo avanzata dalla soc. "Domuscostruzioni" s.r.l. per il "Comparto di tipo C per servizi e residenza - comparto C3"

si esprime parere favorevole

all'approvazione definitiva del Piano attuativo da parte del Consiglio Comunale, fatte salve le considerazioni e determinazioni definitive del C.C. sulle opere pubbliche destinate a servizi.

A tal fine, inoltre, si certifica la conformità urbanistica del medesimo Piano Urbanistico Esecutivo rispetto alle previsioni del vigente PRGC di Modugno.

Modugno, 03 aprile 2006

Il Dirigente del II Settore
f.to (dott. ing. Emilio Petraroli)""

Durante la discussione che segue, alla quale partecipano i consiglieri Lomoro, Bellino, il Sindaco Rana, il dirigente di settore Ing. Petraroli, i consiglieri Mele, Chessa, Gatti, Massarelli, Di Ronzo Elena, Del Conte - per i cui interventi si rinvia, in dettaglio, al verbale desunto dalla registrazione magnetica agli atti del Comune - emerge la necessità di esaminare più compiutamente l'osservazione pervenuta da parte del proprietario delle aree oggetto dell'intervento, sig. Bratta Antonio, con la quale il medesimo propone la riformulazione del punto 5) del deliberato di Consiglio Comunale n. 66/2005 intesa a non cedere gratuitamente al Comune l'area a servizi nè il fabbricato a realizzarsi su tale area. Durante il dibattito vengono, altresì, proposte alcune modifiche all'articolato della convenzione relativa alle urbanizzazioni secondarie, in atti, con particolare riferimento alle modalità di utilizzo a titolo gratuito della realizzanda Casa di riposo/protetta e dell'Edificio polifunzionale (Art. 5) da parte del Comune di Modugno, alle sanzioni previste nei casi di mancata concessione in uso gratuito delle suddette strutture (art. 6).

Ai fini di ulteriori approfondimenti sulla questione il Consigliere di Ronzo chiede una sospensione dei lavori per venti minuti.

Messa ai voti per alzata di mano, detta sospensione è approvata all'unanimità dei predentti n. 29 consiglieri presenti. Pertanto, alle ore 23.50 il Presidente sospende la seduta.

Alle ore 00.40 del 13.12.2006 i lavori riprendono e dall'appello appositamente esperito risultano presenti n. 29 consiglieri. Assenti n. 2 (Bruno e Colucci).

Il Consigliere Pascazio Saverio iscrittosi a parlare, dà lettura di un documento, elaborato durante la sospensione dei lavori, nel quale sono enunciate le decisioni assunte in ordine all'osservazione del predetto sig. Bratta Antonio. Al citato docuemento vengono apportate, durante il dibattito che segue, ulteriori modifiche per cui, nella stesura definitiva, esso assume il seguente tenore:

"Si ritiene di poter accogliere l'osservazione del proponente il P.U.E. alle seguenti condizioni:

1) Sia modificata la convenzione circa le agevolazioni da offrire al Comune per il primo periodo di concessione nel modo seguente:

   Utilizzo dell'edificio culturale:
   n. 12 gg. festivi o prefestivi dalle ore 18.00 alle ore 24.00;
   n. 12 gg. feriali dalle ore 18.00 alle ore 24.00;
   n. 16 gg. in orari antimeridiani dalle 9.00 alle 14.00 ogni anno per tutta la durata della concessione;

   Utilizzo dell'edificio destinato a casa di riposo/protetta per anziani:
   n. 7 posti letto gratuiti

2) Sia prevista, alla scadenza del periodo di concessione di 60 anni, la possibilità del suo rinnovo per un periodo da concordare in funzione di un miglioramento delle agevolazioni gratuite in favore del Comune, in termini di posti letto e di giornate di utilizzo dell'edificio culturale.

3) Che sia prodotta, prima della firma della convenzione una attestazione relativa al piano economico finanziario, per il periodo proposto, rilasciata da istituto di credito o altro soggetto autorizzato in materia di opere pubbliche".

Le modifiche all'articolato della convenzione relativa alle urbanizzazioni secondarie risultano, invece, le seguenti:

Nell'intero testo della convezione: sostituire la parola "Edificio polifunzionale" con "Cine teatro";

Art. 4, punto 4.3: sostituire le parole "il diritto" con "la facoltà";

Art. 4, punto 4.5: sostituire le parole "il diritto" con "la facoltà";

Art. 5: è così sostituito:
5.1) - La parte istante si obbliga a consentire l'uso pubblico, generale, di n. 7 posti letto gratuiti della Casa di riposo/protetta a favore del Comune di Modugno, nonchè a permettere l'utilizzo, a titolo gratuito, a favore del Comune di Modugno, dell'Edificio destinato a cine teatro da 290 posti per consentire manifestazioni di varia natura, organizzate, promosse o patrocinate dal Comune, per giorni quaranta annuali, da prefissarsi annualmente entro il 10 gennaio, secondo il seguente prograamma:
   n. 12 gg. festivi o prefestivi dalle ore 18.00 alle ore 24.00;
   n. 12 gg. feriali dalle ore 18.00 alle ore 24.00;
   n. 16 gg. in orari antimeridiani dalle 9.00 alle 14.00 ogni anno per tutta la durata della concessione;

5.2) - Il controllo e la vigilanza del rispetto degli obblighi di cui al precedente comma è oggetto di espresso incarico alla commissione consiliare compentente (Servizi Sociali) con facoltà di effettuare sopralluoghi e/o richieste in forma scritta;

Art. 6: il primo capoverso è eliminato;
Alla fine del secondo capoverso si aggiungono le seguenti parole "da adeguarsi agli indici Istat".

Art. 11: dopo la parola "necessità" aggiungere le parole "e opportunità";

Non essendoci altri interventi si procede alla votazione della proposta di deliberazione si cui in oggetto integrata con gli emendamenti emersi durante il dibattito consiliare, e la stessa è approvata, per appello nominale, all'unanimità di n. 29 consiglieri presenti. Assenti n. 2 (Bruno e Colucci).

Proclamato l'esito della votazione

I L C O N S I G L I O C O M U N A L E

Letta e fatta propria la relazione che precede,

CONSIDERATO che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 15.12.2005, resa esecutiva a termini di legge, veniva adottato il piano urbanistico esecutivo (P.U.E.) interessante la proposta di Intervento sulla maglia "Comparto di tipo C per servizi e residenza - comparto C3" che si compone dei seguenti elaborati:

Tav. R1- Relazione Illustrativa - Rilievo fotografico - Ripartizione percentuali utili ed oneri;
Tav. R2 - Opere di urbanizzazione primarie (Relazione tecnica, Dettagli Tecnici, Elenco prezzi, Computi estimativi);
Tav. 01 - Dimostrazione grafico-analitica superfici di comparto (Stralcio catastale, Stralcio PRG, Specifiche superfici di comparto, Planimetria generale di progetto, Rilievo superficie del suolo, Superficie di comparto, Area destinata ad attrezzature di uso comune, Area di comparto);
Tav. 02 - Zona di espansione di tipo "C 2" - Area edificabile: Lotto 1 - Lotto 2;
Tav. 03 - Zona per attrezzature urbane ed extraurbane: Casa di Riposo;
Tav. 04 - Zona per attrezzature urbane ed extraurbane: Sala polivalente;
Tav. 05 - Rilievo plano-altimetrico e profilo;
Tav. 6a - Opere di urbanizzazioni primarie (Strade, marciapiedi, parcheggi, aree a verde);
Tav. 6b - Opere di urbanizzazioni primarie (Rete idrica, fognatura

nera);
Tav. 6c - Opere di urbanizzazioni primarie (Cavidotti elettrici);
Tav. 6d - Opere di urbanizzazioni primarie (Cavidotti telefonici);
Tav. 6e - Opere di urbanizzazioni primarie (Impianto pubblica illuminazione);
Schema di Convenzione urbanistica di PUE;
Schema di convenzione opere di interesse comune;
Dichiarazione progettisti di assenza di vincoli;
Relazione geologica preliminare;
Titoli di proprietà o di disponibilità dei suoli;

integrati con la documentazione trasmessa in data 30/03/2006 prot. n. 16128 e con i piani economici finanziari;

DATO ATTO che i suddetti elaborati di progetto sono conformi a quelli richiesti dalla L.R. n° 56/80 e a quelli di cui all'art. 19 del R.E.C.

VISTO che sussistono le condizioni per l'attuazione del P.U.E. con le modalità di cui all'art. 22, comma 3, lettera b) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;

VISTO il P.U.E. (Piano Urbanistico Esecutivo) interessante la proposta di Intervento sulla maglia "Comparto di tipo C per servizi e residenza - comparto C3" presentata dalla Soc. "Domuscostruzioni " srl di Modugno;

ACCERTATO che dell'adozione del P.U.E. suddetto è stata data ampia pubblicità ai sensi di legge, tramite l'avvenuto deposito degli atti presso la Segreteria del Comune di Modugno dal 14/01/2006 al 29/01/2006 e di ciò è stato dato avviso pubblico mediante affissioni di manifesti e pubblicazione sui quotidiani "Puglia" e "Il Quotidiano di Bari" in data 12.01.2006.

PRESO ATTO che avverso la deliberazione suddetta sono state presentate nei termini una sola osservazione da parte del Sig. Bratta Antonio, residente in Modugno alla Via X Marzo n. 110/D, acquisita agli atti del Comune con prot. n. 7300 del 12/02/2006, giusta nota n. 14779 del 21/03/2006 da parte del Responsabile del Servizio Archivio Protocollo;

VISTI i pareri espressi in merito dalla conferenza dei servizi interna e dal Dirigente del Settore rispettivamente in data 16/03/2006 e 03/04/2006;

RITENUTO di poter esprimere le proprie controdeduzioni, in sintonia con le argomentazioni riportate nei succitati pareri, verso l'osservazione proposta avverso la delibera di C.C. n. 66/2005 e di poter di conseguenza definitivamente approvare il piano urbanistico esecutivo (P.U.E.) "Comparto di tipo C per servizi e residenza - comparto C3" presentata dalla Soc. "Domuscostruzioni " srl di Modugno

CONSIDERATO che sull'ammissibilità tecnica e urbanistica dell'intervento si è espresso favorevolmente il dirigente del II Settore ing. Emilio Petraroli con parere reso in data 03/04/2006;

VISTO che il presente atto non ha rilevanza contabile e che pertanto non necessita di copertura finanziaria;

VISTO il vigente P.R.G.C. di Modugno;

VISTO la legge regionale 12.02.1979 n. 6 e successive m.i.;

VISTO la legge regionale 31.5.1980 n. 56;

VISTO la legge regionale 27.07.2001 n. 20;

VISTO il D.P.R. 06.06.2001 n. 380;

VISTO il T.U. in materia di ordinamento degli Enti locali di cui al Dlgs n° 267 del 18.08.2001;

VISTO il parere tecnico "favorevole" espresso dal Dirigente di Settore ing. Emilio Petraroli in data 03/04/2006;

Preso atto che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del Bilancio Comunale"

Richiamato l'esito della votazione innanzi riportata

D E L I B E R A

1) Controdedurre alla osservazione proposta avverso la delibera di C.C. n. 66 del 15.12.2005 dal Sig. Bratta Antonio, residente in Modugno alla Via X Marzo n. 110/D, acquisita agli atti del Comune con prot. n. 7300 del 12/02/2006 per le motivazioni espresse in narrativa e che qui si intendono integralmente riportate, nel senso di accogliere la stessa e stabilire che alla scadenza del periodo di concessione di sessanta anni sia prevista la possibilità del suo rinnovo per un periodo da concordare in funzione di un miglioramento delle agevolazioni gratuite in favore del Comune, in termini di posti letto e di giornate di utilizzo dell'edificio culturale.

2) Approvare definitivamente, il piano urbanistico esecutivo (P.U.E.) "Comparto di tipo C per servizi e residenza - comparto C3" presentata dalla Soc. "Domuscostruzioni " srl di Modugno e composta dei seguenti elaborati:

Tav. R1- Relazione Illustrativa - Rilievo fotografico - Ripartizione percentuali utili ed oneri;
Tav. R2 - Opere di urbanizzazione primarie (Relazione tecnica,

Dettagli Tecnici, Elenco prezzi, Computi estimativi);
Tav. 01 - Dimostrazione grafico-analitica superfici di comparto (Stralcio catastale, Stralcio PRG, Specifiche superfici di comparto, Planimetria generale di progetto, Rilievo superficie del suolo, Superficie di comparto, Area destinata ad attrezzature di uso comune, Area di comparto);
Tav. 02 - Zona di espansione di tipo "C 2" - Area edificabile: Lotto 1 - Lotto 2;
Tav. 03 - Zona per attrezzature urbane ed extraurbane: Casa di Riposo;
Tav. 04 - Zona per attrezzature urbane ed extraurbane: Sala polivalente;
Tav. 05 - Rilievo plano-altimetrico e profilo;
Tav. 6a - Opere di urbanizzazioni primarie (Strade, marciapiedi, parcheggi, aree a verde);
Tav. 6b - Opere di urbanizzazioni primarie (Rete idrica, fognatura nera);
Tav. 6c - Opere di urbanizzazioni primarie (Cavidotti elettrici);
Tav. 6d - Opere di urbanizzazioni primarie (Cavidotti telefonici);
Tav. 6e - Opere di urbanizzazioni primarie (Impianto pubblica illuminazione);
Schema di Convenzione urbanistica di PUE;
Schema di convenzione opere di interesse comune;
Dichiarazione progettisti di assenza di vincoli;
Relazione geologica preliminare;
Titoli di proprietà o di disponibilità dei suoli;
integrati con la documentazione trasmessa in data 30/03/2006 prot. n. 16128 e con i piani economici finanziari.

3) Modificare lo schema di convenzione allegato al PUE per quanto concerne le opere di interesse comune secondo quanto di seguito riportato:

a) Agevolazioni da offrire al Comune per il primo periodo di concessione:

   Utilizzo dell'edificio culturale:
   n. 12 gg. festivi o prefestivi dalle ore 18.00 alle ore 24.00;
   n. 12 gg. feriali dalle ore 18.00 alle ore 24.00;
   n. 16 gg. in orari antimeridiani dalle 9.00 alle 14.00 ogni anno per tutta la durata della concessione;

   Utilizzo dell'edificio destinato a casa di riposo/protetta per anziani:
   n. 7 posti letto gratuiti

b) Che sia prodotta, prima della firma della convenzione una attestazione relativa al piano economico finanziario, per il periodo proposto, rilasciata da istituto di credito o altro soggetto autorizzato in materia di opere pubbliche".

3) Dare atto che l'articolato della predetta convenzione è cosi modificato:

Nell'intero testo della convezione: la parola "Edificio polifunzionale" è sostituita con la parola "Cine teatro";

Art. 4, punto 4.3: le parole "il diritto" sono sostituite con le parole "la facoltà";

Art. 4, punto 4.5: le parole "il diritto" sono sostituite con le parole "la facoltà";

Art. 5: è così sostituito:
5.1) - La parte istante si obbliga a consentire l'uso pubblico, generale, di n. 7 posti letto gratuiti della Casa di riposo/protetta a favore del Comune di Modugno, nonchè a permettere l'utilizzo, a titolo gratuito, a favore del Comune di Modugno, dell'Edificio destinato a cine teatro da 290 posti per consentire manifestazioni di varia natura, organizzate, promosse o patrocinate dal Comune, per giorni quaranta annuali, da prefissarsi annualmente entro il 10 gennaio, secondo il seguente programma:

n. 12 gg. festivi o prefestivi dalle ore 18.00 alle ore 24.00;
n. 12 gg. feriali dalle ore 18.00 alle ore 24.00;
n. 16 gg. in orari antimeridiani dalle 9.00 alle 14.00 ogni anno per tutta la durata della concessione;

5.2) - Il controllo e la vigilanza del rispetto degli obblighi di cui al precedente comma è oggetto di espresso incarico alla commissione consiliare compentente (Servizi Sociali) con facoltà di effettuare sopralluoghi e/o richieste in forma scritta;

Art. 6: il primo capoverso è eliminato;
Alla fine del secondo capoverso si aggiungono le seguenti parole "da adeguarsi agli indici Istat".

Art. 11: dopo la parola "necessità" sono aggiunte le parole "e opportunità".

4) Dare atto che l'approvazione di cui al punto 2) ha efficacia di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza degli interventi ivi previsti, ai fini della eventuale acquisizione pubblica degli immobili mediante espropriazione ai sensi dell'art. 17 della citata L.R. n. 20/2001.

5) Stabilire in anni sessanta il termine di durata della concessione di costruzione e gestione delle strutture di uso pubblico da parte del privato proponente e approvare lo schema di convenzione regolante i termini e i rapporti con l'Ente relativi alle medesime strutture, così come modificato dal Consiglio Comunale ed allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

6) Procedere alla sdemanializzazione del relitto stradale di Via Paradiso interessato dal PUE in oggetto.

7) Demandare al Dirigente II Settore urbanistico la predisposizione del testo definitivo della convenzione relativa alle urbanizzazioni secondarie secondo le modifiche approvate dal Consiglio Comunale ai punti 2) e 3).

8) Trasmettere copia del presente atto al II Settore Urbanistica ed Edilizia privata per i successivi adempimenti previsti dalla vigente normativa e per dare attuazione al presente deliberato.

I L C O N S I G L I O C O M U N A L E

Attesa l'urgenza di provvedere, con separata votazione resa per alzata di mano, all'unanimità dei predetti n. 29 consiglieri COMPRESO IL SINDACO

D E L I B E R A

Dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

La seduta è tolta alle ore 1.15 del 13 dicembre 2006.

Repertorio n.32162 Raccolta n.10750

Registrato a Bari il 13.03.2007 al N. 1654 1/T Esatti Euro 168,00

CONVENZIONE URBANISTICA di P.U.E.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno sei marzo duemilasette, in Bari, nel mio studio alla via Imbriani n. 16

Dinanzi a me dottor Federico LOJODICE, notaio in Bari, iscritto al collegio notarile del distretto di Bari,

SI COSTITUISCONO

- Petraroli Emilio, nato a Ostuni il giorno 20 luglio 1950 e domiciliato come in seguito indicato per la carica, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Dirigente Incaricato del II e III Settore Urbanistica ed Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Modugno, con sede presso l'U.T.C. alla Via Rossini, n°49, ove il predetto domicilia per la carica (Codice Fiscale: 80017070725)

ed esclusivamente in nome e nell'interesse dell'Ente che rappresenta ai sensi dell'art. 107 del Decreto Legislativo numero 267/2000.

- Bratta Antonio, nato a Bari il giorno 14 dicembre 1965 e domiciliato come in seguito indicato per la carica, il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Amministratore unico della società

"DOMUSCOSTRUZIONI S.R.L." con sede in Modugno alla Via X Marzo, n° 108/3, capitale sociale di Euro 78.000,00, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari: 05976810720.

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, con il quale convengono e stipulano quanto segue.

SI PREMETTE

- che la società Domuscostruzioni s.r.l. è proprietaria del seguente immobile:

Suolo edificatorio in Modugno alla contrada "Paradiso di Gezza", diviso in parte dalla strada via Paradiso, esteso catastalmente ettari quattro are sessantadue e centiare tre, confinante, nell'insieme, con la detta via Paradiso, proprietà Habitat s.r.l., cooperativa Villa Arcadia, cooperativa Nuovo Progresso e Maglietti;

nel Catasto Terreni del Comune di Modugno al foglio 23 particelle:

879 di ettari 3.76.10, uliveto di 1°, R.D. 233,09 e R.A. 135,97;

460 di are 83.60, uliveto di 2°, R.D. 43,18 e R.A. 28,06;

1246 di are 2.33, uliveto di 1°, R.D. 1,44 e R.A. 0,84

proveniente:

quanto alle particelle 879 e 460 per acquisto con atto ricevuto dal notaio Carlo Guaragnella di Bari in data 4 agosto 2003, repertorio numero 83138, registrato a Bari 1 il 6 agosto 2003 al numero 8665 e trascritto a Bari il 6 agosto 2003 al numero 37939/26877;

quanto alla particella 1246 per acquisto con atto ricevuto da me notaio in data 5 febbraio 2007 registrato a Bari il 13 febbraio 2007 al n. 2085/1T e trascritto a Bari il 13 febbraio 2007 al n. 9991/6961

- che il Comune di Modugno è proprietario del seguente immobile:

suolo edificatorio in Modugno alla contrada "Paradiso di Gezza", esteso catastalmente are dieci e centiare quarantatre, confinante con via Paradiso, proprietà Habitat s.r.l. e Domuscostruzioni s.r.l.;

nel Catasto Terreni del Comune di Modugno al foglio 23 particella 880 di are 10.43, uliveto di 1°, R.D. 6,46 e R.A. 3,77

proveniente per acquisto con atto ricevuto dal notaio Filomena Barbera di Bari in data 22 dicembre 2003, repertorio numero 64438, registrato a Bari 1 il 12 gennaio 2004 al numero 271/1T e trascritto a Bari il 15 gennaio 2004 al numero 1474/1169;

- che detti suoli rientrano per una superficie complessiva territoriale utilizzabile di metri quadrati 28.959,07 nel Comparto C3 del Piano Regolatore Generale, di cui mq. 28.448,82 di proprietà della società Domuscostruzioni s.r.l. e mq. 510,25 di proprietà del Comune di Modugno il tutto come risulta meglio evidenziato nell'elaborato grafico che si allega al presente atto sotto la lettera "A";
- che i suddetti proprietari hanno predisposto un Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico;
- che il Consiglio Comunale, con Delibera n. 66 del 15 dicembre 2005, che in copia conforme si allega a questo atto sotto la lettera "B", ha adottato il detto progetto di Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) e ha deliberato di disciplinare i rapporti tra il Comune di Modugno ed i privati Proprietari, in conformità con lo Schema di Convenzione Urbanistica approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 60 del 12 dicembre 2006, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "C";
- che l'area in questione ha nel vigente Piano Regolatore Generale la seguente destinazione parte "Comparto di Tipo C per Servizi e Residenza - comparto C3" con indice di edificabilità di metri cubi 0,4 per la residenza, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Modugno in data 22 febbraio 2007, che si allega al presente atto sotto la lettera "D" e di cui le parti confermano la vigenza dichiarando che non sono intervenute variazioni negli strumenti urbanistici del Comune dalla data di rilascio del certificato ad oggi;
- che per la realizzazione di un siffatto complesso unitario ed organizzato, avente le caratteristiche di cui alle norme

Tecniche di Attuazione del P.R.G. ed alle norme del Regolamento Edilizio annessi al vigente Piano Regolatore Generale, il lottizzante Domuscostruzioni s.r.l. é pronto ad assumere i relativi impegni con le prescrizioni ed i criteri risultanti dalle Norme Tecniche anzidette;

Si allegano inoltre, al presente atto per formare parte integrante e sostanziale i seguenti atti e documenti:

Sotto la lettera "E"

Tav. R1

Relazione illustrativa - Rilievo fotografico - Ripartizione Percentuale Utili ed Oneri

---

Sotto la lettera "E1"

Schema di convenzione

Sotto la lettera "F"

Tav. R2

Opere di Urbanizzazione Primarie:

- Relazione;
- Computi estimativi;
- Sezioni tipo, schema pozzetti di ispezione e di rete idrica;

Sotto la lettera "G"

Tav. 01

Dimostrazione grafico-analitica superfici di Comparto:

- Stralcio catastale;
- Stralcio PRG
- Specifiche superficie di Comparto;
- Planimetria generale di progetto;
- Rilievo superficie del suolo;
- Superficie di Comparto
- Area destinata ad attrezzature di uso comune;
- Area di Comparto

Sotto la lettera "H"

Tav. 02

Zona di espansione di tipo "C2":

- Planimetria zona di espansione di tipo C2;
- Planimetria generale di progetto;
- Tipologie di progetto;
- Prospetti;
- Tabelle conteggi.

Sotto la lettera "I"

Tav. 03

Zona per attrezzature urbane ed extraurbane Casa di Riposo:

- Specifiche superficie da destinare ad attrezzature di interesse comune;

- Planimetria generale di progetto;
- Tipologie di progetto;
- Prospetti;
- Tabelle conteggi.

Sotto la lettera "L"

Tav. 04

Zona per attrezzature urbane ed extraurbane Sala Polivalente:
- Specifiche superficie da destinare ad attrezzature di interesse comune;
- Planimetria generale di progetto;
- Tipologie di progetto;
- Prospetti;
- Tabelle conteggi.

Sotto la lettera "M"

Tav. 05

Rilievo Plano altimetrico e Profili

Sotto la lettera "N"

Tav. 06a

Opere di Urbanizzazioni Primarie:
- Planimetria generale di progetto - Strade, Marciapiedi, Parcheggi, Aree a Verde.

Sotto la lettera "O"

Opere di Urbanizzazioni Primarie:

Tav. 06b

- Planimetria generale di progetto - Rete idrica e fogna nera.

Sotto la lettera "P"

Tav. 06c

Opere di Urbanizzazioni Primarie:
- Planimetria generale di progetto - Predisposizione cavidotti elettrici.

Sotto la lettera "Q"

Tav. 06d

Opere di Urbanizzazioni Primarie:
- Planimetria generale di progetto - Predisposizione cavidotti telefonici.

Sotto la lettera "R"

Tav. 06e

Opere di Urbanizzazioni Primarie:
- Planimetria generale di progetto - Impianto di Pubblica Illuminazione.

Si dà atto che i progetti esecutivi di cui alle tavole precedenti sono stati approvati dal Dirigente III Settore

U.T.C. con provvedimento dirigenziale n. 48446 del 24 ottobre 2005, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "S".

TUTTO CIO' PREMESSO

Si conviene quanto segue tra "DOMUSCOSTRUZIONI S.R.L." e il Comune di Modugno, come rappresentati:

Art. 1

Il Comune di Modugno, approva con la firma della presente convenzione il Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) descritto in premessa.

Di essa fanno parte integrante le premesse, gli allegati e le Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

Art. 2

Il tempo di attuazione del Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) è fissata in massimo dieci anni

I singoli interventi edificatori saranno avviati mediante singolo Permesso a Costruire o Denunzia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22, comma 3 - lettera "b" del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 così come modificato e integrato dal decreto legislativo n. 301 del 27 dicembre 2002.

Art. 3

Il Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) del terreno sito nel Comune di Modugno e di cui al Foglio di Mappa 23 particelle 879 parte, 460 parte, 880 parte di via Paradiso e 1246 parte, dovrà essere effettuato secondo le risultanze del progetto approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 60 del 12 dicembre 2006.

Art. 4

Opere, impianti e manufatti realizzati in esecuzione della convenzione non potranno essere modificati se non previo formale assenso del Comune.

Art. 5

Il lottizzante DOMUSCOSTRUZIONI s.r.l., in relazione al disposto del paragrafo 1, 5° comma dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni, si obbliga a cedere al Comune di Modugno le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie, nonché le opere stesse e le aree per gli standard urbanistici per la residenza indicate negli elaborati grafici del Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.),, nonché la viabilità di comparto, il tutto per complessivi metri quadrati seimilasettecentoquarantatre (mq. 6.743), così come meglio specificato nell'art. 12 che segue.

La cessione avverrà senza corrispettivo per le aree tutte ricadenti in Mappa Catastale al foglio n° 23 Particelle 879 parte, 460 parte e 1246 parte.

Detta cessione sarà formalizzata entro 36 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione e comunque prima della comunicazione di fine lavori, previo tipo di

frazionamento.

Art. 6

Nel momento in cui avverrà detta cessione, il Comune di Modugno avrà la piena disponibilità delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria ed agli standard urbanistici, senza dover attendere altre formalità successive.

Art. 7

7.1 Oneri dei lottizzanti.

La società "Domuscostruzioni s.r.l. in relazione al dispositivo del par. 1, 5° comma dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazione ed integrazioni, assume in proprio l'onere di eseguire a proprie cure e spese in maniera completa e a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria così come previsto dalle norme vigenti, le seguenti parti di opere di urbanizzazione meglio descritte nelle Tavole R2-6a-6b-6c-6d-6e tra cui sono ivi comprese quelle di spettanza del Comune di Modugno, e precisamente:

- Rete fognaria nera di connessione di ciascuna utenza interna alla lottizzazione alla rete dinamica urbana;
- Rete idrica di derivazione dalla rete urbana e di distribuzione interrata dell'energia elettrica verso ciascuna delle utenze interne alla lottizzazione;
- Rete di derivazione dalla rete urbana e di distribuzione interrata del gas - metano verso ciascuna delle utenze interne alla lottizzazione;
- Spazi di sosta e parcheggio privati a servizio delle costruzioni;
- Impianto di pubblica illuminazione;
- Sistemazione delle aree a verde privato, pubblico e/o di uso pubblico;

più specificatamente:

7.1.a. Rete stradale

La costruzione delle strade relative al comprensorio, come indicata al precedente punto 1 del presente articolo e quale riportato negli elaborati grafici allegati, deve essere eseguita con la osservanza delle condizioni e delle modalità precisate qui di seguito sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

7.1.b. Impianti idrico fognario

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico, l'allacciamento e lo smaltimento delle acque fognarie nere, l'esecuzione dei lavori sarà effettuata sotto il controllo tecnico dell'ACQ e/o dell'U.T.C..

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle reti private saranno a carico del lottizzante DOMUSCOSTRUZIONI s.r.l. o successori o aventi causa. Detto lottizzante si impegna per se, per i propri successori o aventi causa al rispetto di tutte le clausole su riportate ed inerenti agli impianti idrico - fognario nero, nonché a consentire gli allacciamenti di terzi alle reti di lottizzazione presenti, previo nulla

osta dell'AQP.

7.1.c. Impianti di energia elettrica.

Per quanto riguarda l'impianto di distribuzione dell'energia elettrica pubblica e privata, la realizzazione su progetto esecutivo di cui all'allegato "P" sarà effettuato previo assenso e sotto il controllo tecnico dell'ENEL e/o dell'U.T.C.

7.1.d. Verde Attrezzato.

Sempre secondo le indicazioni di cui all'allegato "N" e previo progetti esecutivi da concordare con il lottizzante DOMUSCOSTRUZIONI s.r.l., i successori o aventi causa dovranno provvedere anche alla sistemazione dello spazio della lottizzazione destinato a verde attrezzato e, se dovuta, alla sua manutenzione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

7.2. Dimensionamento degli impianti.

Gli impianti a rete da realizzare (idrico, fognario, elettrico, gas metano e telefono) dovranno essere proporzionati con riferimento al numero complessivo degli abitanti insediabili con la attuazione dell'intera maglia di lottizzazione.

7.3. Conformità delle Opere di Urbanizzazione.

Tutte le opere dovranno essere conformi a quanto indicato negli allegati del Piano Urbanistico Esecutivo approvato. In caso di attuazione del Piano Urbanistico Esecutivo in tempi scaglionati la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere effettuata entro e non oltre anni tre dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Art. 8

La presentazione delle D.I.A., sarà subordinata anche al versamento in favore dell'Amministrazione Comunale del contributo commisurato al costo di costruzione a norma dell'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, secondo le modalità e le garanzie stabilite dalla stessa Amministrazione Comunale.

Art. 9

Tutti gli oneri inerenti il Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) ed assunti con il presente atto, graveranno su tutti gli aventi causa, a qualsiasi titolo, della società "Domuscostruzioni s.r.l.".

Pertanto, la società "Domuscostruzioni s.r.l.", ovvero per essa gli aventi causa a qualsiasi titolo, saranno tenuti all'adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione nei confronti del Comune di Modugno.

A tal fine, il lottizzante DOMUSCOSTRUZIONI s.r.l. assume l'impegno di inserire negli atti di trasferimento apposita clausola.

Resta stabilito che il Comune di Modugno non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità e di uso dei locali se non quando dai lottizzanti o da chi per essi, sia stato adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione delle aree ed alla

realizzazione delle previste opere di urbanizzazioni primaria, anche per la parte che resta di proprietà privata.

Il lottizzante DOMUSCOSTRUZIONI s.r.l. si impegna a trascrivere un atto dal quale risulti il vincolo di inedificabilità per le aree che nel Piano Urbanistico Esecutivo allegato risultano libere da edificazione e, prima delle Denunzie di Inizio attività ai sensi dell'art. 22, comma 3 - lettera "b" del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 così come modificato e integrato dal decreto legislativo n. 301 del 27 dicembre 2002, o del rilascio dei singoli Permessi a Costruire, a presentare opportuno atto unilaterale d'obbligo di asservimento dell'area di pertinenza alla relativa volumetria edilizia del manufatto consentito, che ha espresso.

Art. 10

La società "Domuscostruzioni s.r.l." a garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, ha costituito una cauzione di validità decennale di importo complessivamente pari a Euro 488.134,22 (quattrocentoottantottomilacentotrentaquattro virgola ventidue) commisurato all'importo del costo delle opere di urbanizzazione come calcolate in base all'allegato "F" nel Piano Urbanistico Esecutivo.

La cauzione è presentata mediante fideiussione il cui importo esprime il valore totale della somma della garanzia.

Detta polizza fidejussoria è stata rilasciata dalla compagnia INTERFINANZIARIA S.p.A. con sede in Firenze Via Frà Giovanni Angelico n° 76 in data 16 febbraio 2007 polizza n° 10678/2007.

L'istituto fideiussore si é obbligato a soddisfare entro quindici giorni, gli obblighi assunti a semplice richiesta del Comune, senza la preventiva escussione da parte della stessa.

Art. 11

La suddetta cauzione potrà essere svincolata anche parzialmente, su richiesta di parte, a discrezione del Comune, in relazione agli obblighi adempiuti dal lottizzante DOMUSCOSTRUZIONI s.r.l. ed a seguito del nulla osta dell'U.T.C. .

In caso di inadempimento o parziale adempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione la società "Domuscostruzioni s.r.l.", sin da ora autorizza il Comune di Modugno ad incamerare in tutto ovvero in parte la cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale da chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

Art. 12

Il lottizzante "Domuscostruzioni s.r.l.", in relazione alla quota parte di spesa necessaria alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Secondaria deve versare al Comune l'importo vigente al metro quadro relativamente alla zona in cui insiste il comprensorio lottizzato.

Tali Oneri di Urbanizzazione Secondaria dovranno essere

versati al Comune dal detto lottizzante o aventi causa o successori prima del rilascio dei singoli Permessi a Costruire o al momento della presentazione della Denunzia di inizio attività ai sensi dell'art. 22, comma 3 - lettera "b" del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 così come modificato e integrato dal decreto legislativo n. 301 del 27 dicembre 2002.
Inoltre in ragione della volumetria edificabile saranno cedute al Comune, entro i termini di cui al precedente art. 5, le aree per gli Standard Urbanistici e quelle per la viabilità di comparto per complessivi metri quadrati seimilasettecentoquarantatre (mq. 6.743), così come evidenziate sull'allegato "A" e come segnate nel Piano Urbanistico Esecutivo.
Tali aree saranno trasferite senza corrispettivo in piena proprietà al Comune di Modugno.
Il trasferimento sarà preceduto da un tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. secondo le risultanze dell'elaborato grafico allegato sotto la lettera "A".
Effetti attivi e passivi della cessione decorrono dalla formalizzazione della predetta cessione. La cedente presta ogni garanzia di legge.

Art. 13

La esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, dovrà essere effettuata sulla base del progetto esecutivo presentato dal lottizzante "Domuscostruzioni s.r.l." ed approvato dall'U.T.C. (Settore competente III) con espresso parere circa la congruità dei prezzi applicati al progetto stesso, dal Settore LL.PP.
Resta inteso che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria a realizzarsi, sarà ribassato della percentuale riveniente dalla media dei ribassi praticati negli ultimi cinque appalti di opere pubbliche consimili a quelle a realizzarsi. La predetta esecuzione dovrà essere effettuata sotto sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale e/o dei Tecnici degli altri Enti interessati, che avranno, pertanto, libero accesso ai cantieri.
All'uopo la data di inizio di tali opere sarà comunicata all'Amministrazione Comunale, con preavviso almeno di otto giorni, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero con la registrazione della nota di trasmissione al protocollo del Comune di Modugno.

Art. 14

Le opere di urbanizzazione primaria ed i singoli allacci verso le singole utenze private devono essere completamente ultimate prima dell'inizio dell'uso della singola costruzione servita.
Il certificato di agibilità non può essere rilasciato se non sarà ottemperato alle prescrizioni del primo comma del presente articolo.

Art. 15

La ultimazione di tali opere sarà attestata dal Comune previa

Certificazione di regolare esecuzione redatto dai Settori interessati. Il lottizzante "Domuscostruzioni s.r.l.", per sè ed aventi causa o successori, si impegna ad integrare il valore della fidejussione nel caso si rivelasse insufficiente per effetto della svalutazione della moneta secondo gli indici ufficiali ed a integrare la medesima fidejussione qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienza.

Art. 16

L'istituto fidejussore deve obbligarsi a soddisfare la obbligazione a semplice richiesta del Comune, con la esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1994 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia dell'autorità legale.

Art. 17

I lottizzanti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti le seguenti clausole, da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune di Modugno, a mezzo di raccomandata inviata con ricevuta di ritorno ovvero mediante registrazione al protocollo della corrispondenza in arrivo del comune copia della nota di trasmissione della copia autenticata della nota stessa:"

- L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Modugno in data odierna accettandone i relativi effetti formali e sostanziali;
- L'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa la edificazione, realizzazione ed ultimazione degli edifici, degli impianti di urbanizzazione primaria;"

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Art. 18

La durata di validità del progetto del Piano Urbanistico Esecutivo e della convenzione è di dieci anni, salvo il disposto dell'art. 17 della legge regionale n. 20 del 27 luglio 2001.

Per le opere non ultimate o non iniziate entro tale termine, potrà esserci rinnovo solo se conforme alle prescrizioni urbanistiche vigenti al momento della richiesta del rinnovo.

Art. 19

In caso di inadempienza da parte della singola proprietà lottizzante di una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa la sua messa in mora, a sua discrezione potrà sospendere la esecuzione dei lavori nella zona interessata dalle inadempienze, nonché procedere in danno della singola parte inadempiente, previo formale preavviso di quindici giorni.

Art. 20

Tutte le contestazioni che potessero sorgere sulla entità o

sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione previste saranno decise con le modalità stabilite dal Codice di Procedura Civile, da un collegio arbitrale, composto da un magistrato con funzione di Presidente del Tribunale di Bari, e da due arbitri nominati rispettivamente dai comparenti. In deroga a quanto sopra la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti al Giudice competente, a norma delle disposizioni C.P.C.. La parte convenuta nel giudizio a questo fine entro sessanta giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato, deve notificare la sua determinazione all'altra parte la quale, ove intenda proseguire il giudizio deve proporre domanda al Giudice competente a norma del comma precedente.

Art. 21

Le spese del presente atto e sue conseguenze sono a carico della società Domuscostruzioni s.r.l., che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia e specialmente queste previste all'art. 1 della L. 28.06.1943, n° 666 dall'art. 4 della tariffa, allegato "B" della L. di Registro - dal D.L.L. 27 giugno 1946 n° 35 modificato dal D.L.C.P.S. 29 maggio 1947 n° 649 convertito in Legge 10 agosto 1950 n° 704 e della Legge 18 dicembre 1932 n° 2522.

I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle polizze fidejussorie e di altre garanzie, previsti dalla presente convenzione sono a carico della società "Domuscostruzioni s.r.l.".

Le spese di tutti gli atti di cessione previste dal presente atto e loro conseguenti nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione delle aree a cedersi, saranno a carico della società "Domuscostruzioni s.r.l." o aventi causa.

Art. 22

Il presente atto d'obbligo sarà integralmente trascritto a cura e spese della "Domuscostruzioni s.r.l.", senza nulla pretendere da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le parti dichiarano di esonerare il competente Conservatore dei Registri immobiliari da eventuali ipoteche d'ufficio.

Art. 23

La società "Domuscostruzioni s.r.l." si impegna a propria cura e spese a realizzare, contestualmente alla propria volumetria, anche la relativa volumetria espressa dal suolo di proprietà del Comune di Modugno.

Art. 24

Per quanto non convenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi o regolamenti sia generali che comunali in vigore.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

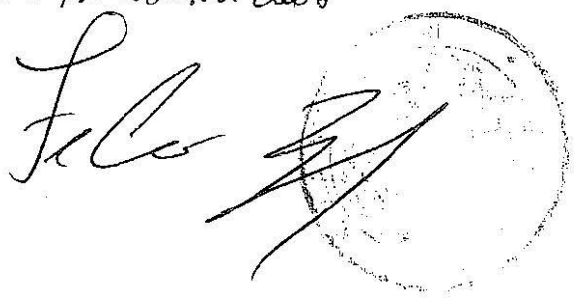
Io notaio

dell'atto ho dato lettura ai comparenti che lo approvano

Scritto da persona di mia fiducia e completato da me notaio su tre fogli in pagine dodici, viene sottoscritto alle ore sedici

e minuti trenta
F.to: Emilio Petraroli - Bratta Antonio - Federico Lojodice notaio

E' copia su Tre fogli conforme
all'originale firmato come per legge, ove esistente.
Bari li 7 novembre 2008



CONVENZIONE URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Il giorno _____in Modugno, via _____ n. ___,
presso _____, dinanzi a me
_____,
senza l'assistenza dei testimoni per rinunzia fatta dai comparenti, che dichiarano di averne i requisiti, d'accordo tra loro e con il mio consenso sono comparsi i signori:

- _____, nato a _____ il giorno _____, domiciliato ove infra, Dirigente Incaricato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno, il quale interviene al presente atto in nome e per conto del Comune di Modugno, che rappresenta, codice fiscale _____, per dare esecuzione alla delibera della Giunta Comunale n.___ del_____, esecutiva ai sensi di legge, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "_____";
- Bratta Antonio, nato a Bari, il 14.12.1965, domiciliato ove infra per la carica, non in proprio ma nella dichiarata qualità di Amministratore Unico della Società " **DOMUSCOSTRUZIONI S.r.l.**" con sede in Modugno alla Via X Marzo, n° 110/D, iscritta al registro imprese di Bari con codice fiscale _____, a questo atto autorizzato giusta i poteri statutari.

Detti comparenti, della cui identità personale io _____
sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

premettono

a) la convenzione di cui al presente atto ha per oggetto la disciplina della costruzione e dell' uso di attrezzature urbane ed extraurbane su aree a servizi all'uopo destinate nel vigente PRG allo scopo di garantire la realizzazione, in carenza di un Piano dei Servizi, constatata la totale assenza nella città di Modugno di un edificio per manifestazioni teatrali e culturali in genere e di una struttura in grado di accogliere persone anziane, spesso sole, che, oggi più che mai, hanno grande bisogno di assistenza e compagnia, di un Edificio Polifunzionale da 290 posti e di una Casa di Riposo/Protetta per circa 120 posti letto. Scelta dettata anche dalle favorevoli condizioni ambientali della zona: verde, grandi spazi, buona viabilità, traffico ridotto a poche ore della giornata;

b) la parte istante " DOMUSCOSTRUZIONI S.r.l." ha disponibilità dei suoli ricadenti nel "comparto C3", comparto di tipo C per servizi e residenza normato dall'art.8 . Titolo I e artt.7 e 17 Titolo II, delle N.T.A. di P.R.G. di cui segue stralcio:
" ..... i comparti di tipo C per servizi e residenza, comprendono:
- aree per standard di cui al D.M. 1444/68;
- aree per la residenza
- aree per la viabilità primaria e secondaria ....."
e precisamente la proprietà dei suoli con i seguenti identificativi catastali:
fg. 23 part.lla 879 parte per mq 26750,13 circa
fg. 23 part.lla 460 parte per mq 1466, 21 circa
fg. 23 part.lla 717 parte per mq 232,48 circa
per un totale di mq 28448, 82 circa;

c) la parte istante " DOMUSCOSTRUZIONI S.r.l." ha presentato su detti suoli Piano Urbanistico Esecutivo nel quale mq 17.091,80 circa di dette aree sono destinate ad aree a servizi per attrezzature urbane ed extraurbane, sulle quali, come indicato nel P.U.E. stesso, ha interesse alla costruzione di attrezzature di interesse comune costitute da:
- Edificio Polifunzionale da 290 posti per manifestazioni teatrali e culturali in genere;

- Casa di Riposo e Casa Protetta per circa 120 posti letto per accogliere persone anziane, spesso sole;

d) Che il Piano Urbanistico Esecutivo è stato esaminato favorevolmente da _____ _____;

e) che è interesse del Comune assicurare a vantaggio di tutti i cittadini che le opere suddette, ricomprese a norma del vigente P.R.G. tra le opere di interesse collettivo di proprietà privata, resti garantita nella sua accessibilità e concreta fruibilità per l'uso pubblico;

f) che su dette aree è ammesso l'intervento dei privati ai quali è rilasciata una concessione con convenzione per la realizzazione e la gestione delle opere, nella quale si stabilisce la durata e le modalità d'uso;

g) che il Consiglio Comunale, con delibera n.___ del _____, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "__", deliberava di non voler realizzare direttamente le opere di interesse collettivo di cui all'istanza privata né di avere interesse ad espropriare tali aree in quanto nella disponibilità del Comune rientreranno a breve, con la realizzazione dei Comparti di tipo A, a titolo gratuito, aree sufficienti a soddisfare tutte le altre urbanizzazioni secondarie necessarie per l'intera collettività modugnese;

tanto premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

art. 1 - La premessa è patto;

art. 2 - La " DOMUSCOSTRUZIONI S.r.l." nella qualità spiegata in premessa, si obbliga a realizzare sino alle rifiniture ed agli allacciamenti con le forniture pubbliche, le opere di interesse collettivo di cui al punto c) della premessa in esecuzione completa del progetto allegato al P.U.E. ed approvato _____ _____ entro e non oltre il termine di validità del Permesso a Costruire che verrà rilasciato dall'Amministrazione Comunale ad approvazione del progetto esecutivo delle predette opere da presentarsi a cura dell'istante entro e non oltre sei mesi dalla firma della presente convenzione;

art. 3 - Si conviene tra le parti che il certificato di agibilità non potrà essere neanche richiesto dalla parte istante prima del perfetto adempimento della prestazione di cui all'art. 2;

art. 4 - Qualora il termine di cui all'art.2 resti inosservato, anche se limitatamente alle rifiniture ed agli allacciamenti, come potrà rilevarsi nel contraddittorio tra il Comune e l'interessato in sede di visita per l'agibilità, si produrranno i seguenti effetti giuridici:

4.1) al verificarsi della decadenza o dell'annullamento per illegittimità del Permesso a Costruire rilasciato per la sua realizzazione, farà seguito un verbale di consistenza redatto ad iniziativa dell'Ufficio Tecnico Comunale nel contraddittorio delle parti o in difetto con l'intervento di due testimoni anche se dipendenti del Comune;

4.2) Il verbale conterrà la descrizione delle opere realizzate e dello stato in cui esse si trovano;

4.3) Il Comune avrà di conseguenza il diritto di acquistare gli immobili, nello stato in cui essi si trovano, effettuando in favore del proprietario il versamento della somma corrispondente al settantacinque per cento (75%) del valore di mercato dell'opera, con l'area e le sue pertinenze, civili e urbanistiche, su cui esse incidono, stimate dall'Ufficio tecnico comunale;

4.4) In caso di dissenso sulla valutazione della somma spettante alla parte istante a titolo di prezzo di compravendita dell'opera urbanizzativa incompleta, la somma sarà stimata inappellabilmente dall'U.T.E. della Provincia di Bari;

4.5) Con la sottoscrizione della presente convenzione la parte istante riconosce il diritto del Comune di Modugno a conseguire la proprietà delle opere oggetto della presente convenzione progettate e non completate nel termine, al prezzo di mercato dell'immobile nello stato in cui si trova, ridotto al settantacinque per cento (75%) intendendosi il diritto a conseguire il residuo venticinque per cento (25%) del prezzo definitivamente a titolo di penale contrattuale estinto e comunque rinunciato;

4.6) di conseguenza, la parte istante si obbliga a ricevere il pagamento offerto dal Comune nella misura di cui alla stima dell'Ufficio Tecnico Comunale ovvero dell'U.T.E. nella consapevolezza che all'atto del pagamento suddetto la proprietà degli immobili passerà al Comune di Modugno;

4.7) La parte istante consente che il Sindaco chieda la trascrizione della presente convenzione unendo la ricevuta del suddetto pagamento, sottoscritta dalla parte istante quale prova del passaggio di proprietà del bene;

4.8) In caso di rifiuto a ricevere ed a quietanzare il pagamento come sopra determinato, il Comune procederà con offerta reale ai sensi degli artt.1206-1229 del codice civile, a spese della controparte privata per conseguire eventualmente con sentenza la proprietà del bene cui ha diritto;

art. 5 - La parte istante si obbliga a consentire l'uso pubblico, generale, paritario per non meno del 10% dei posti letto della Casa di Riposo/Protetta, nonché a permettere l'utilizzo, a titolo gratuito, a favore del Comune di Modugno, dell'Edificio Polifunzionale da 290 posti per consentire manifestazioni teatrali e culturali in genere per giorni quarantacinque (45) annuali, da prefissarsi annualmente entro il 10 gennaio secondo un programma che preveda un uso di non più di due giorni in una settimana e non più di cinque giorni festivi in un anno;

art. 6 -La gestione delle opere oggetto della presente convenzione dovrà essere svolta in conformità alle leggi e regolamenti vigenti. Il prezzo praticabile dalla parte istante per l'uso pubblico di cui all'art. 5 deve coprire i costi di gestione e superarli di non oltre il venticinque per cento (25%). In ogni caso non potranno essere superati i prezzi dell'accesso a beni similari anche su scala nazionale.

In caso di mancata concessione dell'Edificio Polifunzionale a titolo gratuito, secondo le modalità di cui all'art.5, l'istante dovrà corrispondere al Comune di Modugno, a titolo di penale, la somma di euro mille per ogni giorno di mancato uso. Tale somma deve essere garantita da polizza fidejussoria annuale di euro quarantacinquemila.

Ogni anno i prezzi potranno essere aggiornati previa comunicazione al Sindaco di Modugno con raccomandata A.R.

A vantaggio della comunità di Modugno la parte privata si obbliga inoltre alla seguente ulteriore prestazione specifica collegata con le caratteristiche fisiche e di destinazione d'uso degli immobili, deliberata dalla Giunta Comunale con atto n.____ del _____, con il quale è stato pure approvato il progetto delle opere oggetto della presente convenzione, con le condizioni tutte di cui alla delibera di Consiglio Comunale n ._____ del _____, che la società istante dichiara di ben conoscere ed accettare e con la seguente ulteriore condizione: ".....in merito alla esecuzione delle opere si dispone che le stesse abbiano inizio dalla struttura adibita ad Edificio Polifunzionale da 290 posti per manifestazioni teatrali e culturali";

art. 7 - In caso di violazione dell'art. 6 comma 1 il Comune potrà, previa diffida, sospendere la gestione privata delle opere e sostituirsi con propri addetti al privato gestore. La gestione pubblica si svolgerà senza alcun onere da corrispondere al privato proprietario da parte del Comune. Qualora la parte istante intenda riprendere la sua gestione delle opere dovrà notificare al

Comune di Modugno il relativo intento, espressamente impegnandosi al rispetto delle condizioni di cui all'art. 6 e versando a titolo di penale euro diecimila, da rivalutare secondo gli indici ISTAT per ogni semestre, proporzionalmente conteggiata, di svolgimento della gestione pubblica.
Il ripristino della gestione privata avrà effetto allo scadere del sessantesimo giorno dalla notifica della diffida e contestuale versamento della penale.

art. 8 - In caso di vendita delle opere oggetto della presente convenzione l'istante interessato dovrà notificare al Comune, anche mediante spedizione con lettera raccomandata A.R., il preliminare contrattuale contenente l'indicazione del prezzo oggetto di promessa di compravendita e dei dati anche fiscali del compratore.
Il Comune, dopo aver richiesto il parere favorevole dell'U.T.E. sulla congruità del prezzo di compravendita indicato nel preliminare, con deliberazione consiliare da adottarsi e comunicarsi all'interessato notificante entro e non oltre sessanta giorni dall'avvenuta notifica di cui al comma precedente può esercitare il diritto di prelazione impegnando la somma relativa sul proprio bilancio di previsione ed eseguendo il pagamento entro gli ulteriori sessanta giorni dalla esecutività della deliberazione consiliare e comunque in sede di stipula della compravendita. Qualora il venditore ometta di provvedere alla notificazione di cui sopra ovvero se il prezzo effettivo di vendita delle opere ad un terzo acquirente risulti diverso da quello a suo tempo notificato dall'istante al Comune, quest'ultimo, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto di compravendita può riscattare l'immobile dall'acquirente o da qualsiasi ulteriore avente causa al prezzo risultante dall'atto di trasferimento immobiliare interprivato.

art. 9 - Tutte le obbligazioni e tutti i diritti previsti dalla presente convenzione possono essere trasferiti a terzi in occasione della compravendita del bene costituente le opere salvo l'esercizio di prelazione di cui all'art. 8.
L'acquirente resta obbligato nei confronti del Comune negli stessi sensi e con gli stessi effetti del precedente proprietario.
Per garantire la scrupolosa applicazione del patto che precede la parte istante assume l'obbligo di curare la trascrizione della presente convenzione nei registri immobiliari corrispondentemente alla sua proprietà immobiliare interessata.
Resta inteso tra le parti che qualunque adempimento del Comune è subordinato alla presentazione da parte dell'istante interessato della copia autentica della nota di trascrizione a favore del Comune di Modugno e contro il privato proprietario della convenzione presente.

Le parti. avendone conoscenza, mi dispensano dalla lettura degli allegati

Io _____

dell'atto ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e confermano