



CITTA' DI MOLFETTA

PROVINCIA DI BARI
COPIA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 53

del 07/05/2012

O G G E T T O

Comparto 18 – PRGC – Modifica protocollo d'intesa del 13 dicembre 2004 - Revoca dello stesso e approvazione convenzione per acquisizione ex cementificio De Gennaro.

L'anno duemiladodici, il giorno sette del mese di maggio nella Casa Comunale, legalmente convocata, si è riunita la Giunta comunale nelle persone dei Signori:

AZZOLLINI	Antonio	- SINDACO	- Presente
UVA	Pietro	- ASSESSORE	- Presente
PETRUZZELLA	Pantaleo	- ASSESSORE	- Presente
BRATTOLI	Anna Maria	- ASSESSORE	- Assente
LA GRASTA	Giulio	- ASSESSORE	- Presente
MAGARELLI	Mauro Giuseppe	- ASSESSORE	- Presente
SPADAVECCHIA	Vincenzo	- ASSESSORE	- Presente
PALMIOTTI	Michele	- ASSESSORE	- Presente
CAPUTO	Mariano	- ASSESSORE	- Presente
ROSELLI	Luigi	- ASSESSORE	- Presente

Presiede: **Azzollini Antonio – Sindaco**

Vi è l'assistenza del **Segretario Generale, dott. Michele Camero.**

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE :

- La società "Habitat Lovino s.r.l.", è proprietaria di un suolo ricompreso nel comparto n° 18 del P.R.G.C., individuato al mappale n. 2223 del foglio n. 18 del N.C.E.U. e ai mappali n. 2217-2218-2219-2220-2221-2222 del foglio n. 18 del N.C.T.R., sul quale insisteva l'"ex cementificio de Gennaro";
- La società "Lovino Costruzioni s.r.l.", è proprietaria di un suolo ricompreso nel comparto n° 18 del P.R.G.C., individuato al mappale n. 3 del foglio n. 18 All. A del N.C.E.U., sul quale insisteva l'"ex cementificio Gallo";
- il P.R.G.C. prevede, per gli edifici produttivi dismessi insistenti sulle aree del comparto n° 18, la possibilità di riqualificazione degli stessi, con un incremento della superficie totale di piano pari al 30%, se destinati ad attività di uso collettivo;
- in data 01.07.2004 il Sindaco del Comune di Molfetta, a causa del profondo stato di degrado nel quale versavano i due cementifici, emanò un'ordinanza, la n° 229010, riguardante le opere provvisorie e di salvaguardia dei basamenti e delle ciminiere di entrambi i cementifici, al fine di eliminare il pericolo rappresentato dalle stesse per la pubblica incolumità;
- in data 13.12.2004 il sig. Giuseppe Lovino, nella qualità, e il Comune di Molfetta sottoscrissero un protocollo di intesa al fine di riqualificare le aree dei vecchi cementifici in adempimento a quanto prescritto dall'art. 33.3 delle NTA del P.R.G.C.. Tale protocollo prevede la demolizione di diversi corpi di fabbrica pericolanti e pericolosi per la pubblica incolumità, la riqualificazione dei volumi di alcuni corpi di fabbrica da destinare ad attrezzature private di uso collettivo ai sensi dell'art. 33.3 delle N.T.A. del P.R.G.C., il consolidamento statico del corpo di fabbrica delle ciminiere dell' "ex cementificio de Gennaro", da eseguire a cura e spese della ditta proprietaria, prima di cederlo al Comune di Molfetta quale urbanizzazione secondaria del comparto n° 18 del P.R.G.C.. L'importo dei lavori necessari a realizzare il consolidamento statico del corpo delle ciminiere dell' "ex cementificio de Gennaro", stimato preventivamente in circa € 500.000,00, doveva essere scomputato, previa approvazione del computo metrico estimativo da parte del Dirigente del Settore Territorio, dal contributo di costruzione ex art. 16 del D.P.R. 380/01 da corrispondere per la realizzazione dei volumi di spettanza delle ditte proprietarie. Per espressa previsione del protocollo di intesa di cui innanzi, lo scomputo delle opere doveva riguardare sia gli oneri di urbanizzazione sia il costo di costruzione; con lo stesso protocollo di intesa del 13/12/2004 il COMUNE DI MOLFETTA sollevava le ditte proprietarie delle aree costituenti il percorso pedonale di comunicazione tra la complanare alla ferrovia e via Guastadisegno da ogni responsabilità circa l'utilizzo pedonale dell'area utilizzata come strada;
- in data 20.12.2004, in attuazione del protocollo di intesa, è stata protocollata dalle ditte proprietarie una D.I.A. per la demolizione dei corpi di fabbrica.

- agli inizi del 2005 la Habitat Lovino s.r.l. propose, ai sensi dell'art. 33.3 delle NTA del P.R.G.C., di riqualificare i volumi esistenti individuati dal protocollo di intesa, mediante demolizione e ricostruzione, con destinazione a struttura alberghiera;
- in data 05.08.2005 il Dirigente del Settore Territorio rilasciava il Permesso di Costruire n° 500 relativo alla realizzazione della predetta struttura alberghiera (identificata in progetto come lotto "B") e al recupero del corpo delle ciminiere dell' "ex cementificio de Gennaro" (identificato in progetto come lotto "A");
- in data 17.06.2008 il Dirigente del Settore Territorio rilasciava il parere di congruità sulle opere da eseguire sul cementificio per un importo totale pari a € 539.433,02 (allegato alla presente convenzione sotto la lettera "A"). Pertanto, a partire da tale data, hanno effettivamente avuto inizio i lavori di cui al P.d.C. 500/2005 come formalmente riconosciuto anche dal Dirigente del Settore Territorio in data 08.10.2008 con nota prot. n° 54520;
- in data 14.11.2008 con Delibera di Consiglio Comunale n° 66 è stato approvato definitivamente il Piano Urbanistico Esecutivo del Comparto n° 18;
- durante il corso dei lavori di consolidamento statico dell'immobile, a seguito di fatti sopravvenuti e non prevedibili in fase di progetto in base al quale è stato rilasciato il P.d.C. 500/2005, si è avuto un notevole incremento dell'importo dei lavori. Le cause che hanno determinato tale incremento sono riconducibili: 1) al degrado molto più spinto rispetto al previsto delle strutture portanti del corpo di fabbrica del cementificio e, in particolare, delle murature portanti in tufo; 2) all'ossidazione totale delle putrelle dei solai con conseguente imprevista necessità di sostituirle integralmente. A seguito dell'inclusione del Comune di Molfetta in zona sismica, i lavori di sostituzione dei solai sono stati più onerosi in quanto vi è l'obbligo di predisporre una serie di interventi per migliorare la rigidità delle predette murature portanti in tufo. Inoltre, la modifica del quadro normativo in materia di contenimento dei consumi energetici ha imposto l'inserimento di nuovi materiali specifici per la costruzione della nuova copertura del cementificio diversi rispetto a quanto previsto nel computo metrico approvato, con un notevole incremento del costo complessivo della stessa.
- in data 03.11.2010 la Habitat Lovino s.r.l. ha reso edotto il Dirigente del Settore Territorio degli imprevisti emersi durante il corso dei lavori e, contestualmente, ha inoltrato un nuovo computo metrico estimativo di variante delle opere di consolidamento. L'ammontare delle opere riportate nel suddetto computo metrico estimativo, allegato alla presente convenzione sotto la lettera "B", è pari a € 814.685,74;
- in data 03.11.2010 la Habitat Lovino s.r.l. chiedeva il rilascio del Permesso di Costruire in variante in corso d'opera relativo alla struttura alberghiera (lotto "B"). Il Permesso di Costruire in variante veniva rilasciato dal Dirigente del Settore Territorio in data 29.09.2011 con il n° 1889.

- in data 01.03.2011 il Dirigente del Settore Territorio, con nota protocollo n° 12780, comunicava alla Habitat Lovino s.r.l. che l'attuale quadro normativo riguardante lo scomputo delle opere di urbanizzazione si pone in contrasto con quanto riportato nel protocollo di intesa del 13.12.2004 e pertanto non è più possibile effettuare anche lo scomputo del costo di costruzione (allegato alla presente convenzione sotto la lettera "C"). Tale circostanza, alterando di fatto uno degli elementi economici fondamentali del protocollo d'intesa sopra richiamato, rende inattuabile alcune parti dello stesso nei termini originari. Tanto comporta la necessità di sottoscrivere una nuova convenzione per aggiornare le obbligazioni assunte con il protocollo di intesa sottoscritto in data 13.12.2004 anche alla luce dell'attuale situazione normativa e regolamentare.

Tutto ciò premesso,

- ritenuto dover annullare il protocollo d'intesa sottoscritto in data 13.12.2004 per le motivazioni indicate in premessa ed approvare l'allegato schema di convenzione e gli allegati che sono parte integrante e sostanziale della stessa, per l'acquisizione dell'"ex cementificio De Gennaro" nel comparto 18 del P.R.G.C.;
 - Visto lo Statuto Comunale;
 - Visto il D. L.vo 267/00;
 - Visti i pareri favorevoli espressi dal Capo Settore LL.PP. e dal Dirigente del Settore Economico-Finanziario, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del T.U.EE.LL. approvato con Decreto L.vo n.267/2000;
- Ad unanimità di voti resi in forma palese;

DELIBERA

- 1) – Annullare il protocollo d'intesa sottoscritto in data 13.12.2004 tra il Sig. Giuseppe Lovino ed il Comune di Molfetta.
- 2) – Approvare lo schema di convenzione e gli allegati ad essa per l'acquisizione dell'"ex cementificio De Gennaro" nel comparto 18 del P.R.G.C. redatto dalla dott.ssa Antonella Trapanese Notaio in Molfetta, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Trani, con Studio in via Muscati n.39, allegato al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale.
- 3) - Autorizzare, ai sensi dell'art.107 del DPR 267/00 e 107 dello Statuto Comunale il Dirigente ad interim del Settore Territorio e RUP, ing. Enzo Balducci, alla stipula della convenzione in nome e per conto del Comune di Molfetta.
- 4) – Trasmettere il presente atto al Notaio Antonella Trapanese, al RUP, al Sindaco, al Direttore Generale.
- 5) - Nominare Responsabile del Procedimento l'ing. Enzo Balducci.
- 6) – Dichiarare il presente provvedimento di immediata esecutività ai sensi dell'art.134 – 4° comma D.L.vo 267/00.

all'originale seguono le firme

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è in pubblicazione in copia all'Albo Pretorio on line per giorni 15 consecutivi dal 11/95/2012 al 26/05/2012 ai sensi dell'art.124, 1° comma, del T.U. n.267/2000.

Copia conforme per uso amministrativo

Dal Municipio 26/05/2012

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott. Michele CAMERO

Il sottoscritto Segretario Generale

Visto il **Testo Unico** delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con **D.L.vo 18.8.2000, n.267;**

Visti gli atti d'ufficio

A T T E S T A

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____

-

decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione (art.134, comma 3°);
perché dichiarata immediatamente eseguibile (art.134, comma 4°);

IL SEGRETARIO GENERALE

lì, _____

f.to dott. Michele CAMERO

Per l'esecuzione
Al Sig. Segretario generale
Al Sig. Direttore di ragioneria
Al Sig. _____
All'URP