



COMUNE DI MOLFETTA
CITTA' METROPOLITANA DI BARI
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 131

del 14/05/2018

O G G E T T O: Comparto Urbanistico B2.2 del PRGC. Modifiche ed integrazioni alla Convenzione urbanistica già rogata in data 02 febbraio 2006, come modificata ed integrata dall'atto rogato in data 27 giugno 2007. Approvazione schema.

L'anno duemiladiciotto, il giorno quattordici del mese di maggio nella Casa Comunale, legalmente convocata, si è riunita, sotto la Presidenza del Sindaco Tommaso Minervini e con l'assistenza del Segretario Generale Irene Di Mauro, la Giunta comunale nelle persone dei Signori:

MINERVINI Tommaso	SINDACO	PRESENTE
ALLEGRETTA Serafina	VICE SINDACO	PRESENTE
AZZOLLINI Gabriella	ASSESSORE	PRESENTE
BALDUCCI Ottavio	ASSESSORE	PRESENTE
CAPUTO Mariano	ASSESSORE	PRESENTE
MANCINI Pasquale Maria	ASSESSORE	PRESENTE
MASTROPASQUA Pietro	ASSESSORE	PRESENTE

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta Comunale a trattare l'argomento segnato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

ESAMINATA l'allegata proposta di deliberazione;

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1° e dell'art. 147 bis del D.Lvo 267/2000 allegato alla presente deliberazione:

- dal Dirigente del Settore Territorio, in ordine alla regolarità tecnica;
- dal Segretario Generale, Dirigente a.i. del Settore Servizi Finanziari e Istituzionali, in ordine alla regolarità contabile;

Con voti unanimi e favorevoli espressi in forma palese;

DELIBERA

- 1) Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto facendola propria ad ogni effetto.

Successivamente, con separata votazione unanime

LA GIUNTA COMUNALE

Dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4° del D.Lgs. n. 267/2000.

IL SINDACO – PRESIDENTE
Tommaso MINERVINI

IL SEGRETARIO GENERALE
Irene DI MAURO

A cura dell'Assessore all'Urbanistica, previa istruttoria degli Uffici, è stata formulata la seguente

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Avente ad

OGGETTO: Comparto Urbanistico B2.2 del PRGC. Modifiche ed integrazioni alla Convenzione urbanistica già rogata in data 02 febbraio 2006, come modificata ed integrata dall'atto rogato in data 27 giugno 2007. Approvazione schema

che viene sottoposta all'esame della Giunta:

Premesso che:

il Comune di Molfetta è dotato di Piano Regolatore Generale (nel seguito PRGC) la cui Variante Generale è stata definitivamente approvata con Deliberazione della Giunta Regionale della Puglia n. 527 del 10 maggio 2001, pubblicata sul BURP n. 96 del 04 luglio 2001 e sulla Gazzetta Ufficiale n. 183 del 08 agosto 2001;

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 20 settembre 2005 veniva approvato definitivamente il P.U.E. del Comparto speciale B2.2;

per atto a rogito Notaio Olga Camata in data 2 febbraio 2006 – registrato a Bari il 21 febbraio 2006 e trascritto a Trani il 15 dicembre 2006 – fu sottoscritta la convenzione urbanistica tra i proprietari del Comparto e il Comune di Molfetta;

a seguito di varie istanze pervenute al Comune e alla Regione Puglia in merito alla autentica interpretazione delle norme regolanti il comparti speciali di cui all'art.33.2 delle N.T.A. del PRGc, con apposita conferenza di servizi tra la Regione e il Comune si riformulavano i commi 4° e 5° dell'art.33.2 sopra indicato nella forma che, integrata, veniva portata all'attenzione del Consiglio Comunale che la adottava quale variante al PRGc con Deliberazione n.61 del 18 dicembre 2006;

conseguentemente, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 14 maggio 2007 è stato approvato l'adeguamento del PUE Comparto B2.2 alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 18 dicembre 2006, unitamente allo schema di convenzione integrativo della convenzione già stipulata in data 02 febbraio 2006;

per atto a rogito Notaio Olga Camata in data 27 giugno 2007 – registrato a Bari il 27 luglio 2007 – fu sottoscritta la convenzione urbanistica integrativa tra i proprietari del Comparto e il Comune di Molfetta.

Rilevato che:

con la Convenzione urbanistica del 2 febbraio 2006 e successiva modifica, integrazione e completamento del 27 giugno 2007, si stabiliva la cessione delle aree a standards (verde e parcheggi) e strade, e che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione delle stesse fosse a carico dei proprietari delle aree del comparto in questione a scomputo dei relativi oneri, secondo quanto rappresentato graficamente negli allegati alla Convenzione;

tra le aree da cedere al comune vi è anche quella di 312,00 mq individuata all'interno del suolo di pertinenza dei fabbricati "C", "D" ed "E" a livello del piano terra, a copertura del piano interrato, di proprietà dei lottizzanti, anch'esso destinato a parcheggio

per l'attuazione del P.U.E. sono stati presentati due progetti finalizzati all'ottenimento dei relativi Permessi di Costruire, uno relativo ai corpi di fabbrica "A", "B" ed "F", l'altro relativo ai corpi "C", "D" ed "E";

a causa della realizzazione non contemporanea dei due programmi costruttivi e delle relative urbanizzazioni, con deliberazione di Giunta Comunale n. 116 del 4 dicembre 2013 è stata approvata una modifica della convenzione urbanistica che prevede la cessione parziale delle aree oggetto di convenzione riguardante le parti all'epoca già completate quali la realizzazione del collegamento viario tra Via Cozzoli e Via Binetti, adiacente la linea ferroviaria, nonché parziale realizzazione della viabilità, parcheggi ed area a verde compresa tra Via Baccarini e Via Pomodoro.

Osservato che:

allo stato, risulta ormai concluso l'intervento relativo ai corpi "A", "B" ed "F", mentre è in corso di realizzazione quello relativo ai corpi "C", "D" ed "E" in base al PdC n. 2486/2015 e successive varianti in corso d'opera;

con istanza acquisita al protocollo n. 9001 del 08 febbraio 2018, i proprietari titolari dell'intervento relativo ai corpi "C", "D" ed "E", hanno richiesto di modificare la convenzione urbanistica prevedendo la "monetizzazione" dell'area da destinare a parcheggio di superficie pari a 312,00 mq, individuata all'interno del suolo di pertinenza dei fabbricati "C", "D" ed "E" a livello del piano terra, a copertura del piano interrato, di proprietà dei lottizzanti, anch'esso destinato a parcheggio, sulla scorta delle seguenti considerazioni:

- l'area oggetto di cessione è parte di un piazzale interno che il P.U.E. destina per intero a parcheggio: una parte pubblica (312,00 mq) e la restante parte privata. Si avrebbe, pertanto, una impropria ed inusuale commistione tra pubblico e privato atteso che l'accesso è unico, con conseguente difficoltà di regolamentazione d'uso dell'area, infatti non essendovi la possibilità di distinzione tra area a parcheggi pubblica e privata, potrebbe esserci, nel migliore dei casi, un uso improprio e non consentito delle aree private da parte dei cittadini estranei al condominio se non, nel peggiore dei casi, occupazione di aree private, con rischio di furti di auto o di intrusione negli immobili prospicienti l'area;
- l'area oggetto di cessione insiste su solaio in c.a. privato che, come da P.U.E., è copertura delle autorimesse pertinenziali agli immobili a realizzarsi, pertanto, il Comune diverrebbe uno dei comproprietari con tutte le conseguenze in ordine alla partecipazione alle spese di gestione, di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Visto che:

le Norme Tecniche di Attuazione del PRGC, all'art. 11, prevedono che per le nuove attività da insediarsi nelle zone A, B/1 e B/2, laddove *"sia dimostrata l'impossibilità di ottemperare alla norma nell'ambito degli immobili oggetto dell'attività è possibile monetizzare l'obbligo sulla base di una tariffa che sarà definita con apposito provvedimento a cura dell'Amministrazione Comunale"*;

con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 27 settembre 2010 è stata approvata la monetizzazione degli standard prevista dall'art.5 della Legge Regionale n.14 del 30/7/09 per gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 della stessa Legge Regionale n.14/09 stabilendo un importo pari ad € 78,00/mq.

Ritenuto che:

risulta di preminente interesse pubblico procedere con la "monetizzazione" delle aree a parcheggio in luogo delle "cessione", per il caso di specie, al fine di non creare una impropria ed inusuale

commistione tra pubblico e privato possibile fonte di contenzioso per l'utilizzo e per le necessarie manutenzioni dello spazio pubblico/privato;

conseguentemente si rende necessario procedere ad una modifica ed integrazione della convenzione del 2 febbraio 2006 e successiva modifica, integrazione e completamento del 27 giugno 2007 che preveda la "monetizzazione" dell'area a parcheggio di superficie pari a 312,00 mq, individuata all'interno del suolo di pertinenza dei fabbricati "C", "D" ed "E" a livello del piano terra, a copertura del piano interrato, di proprietà dei lottizzanti, anch'esso destinato a parcheggio, in luogo della prevista "cessione".

Visto lo schema di modifica della convenzione urbanistica allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale

Visto che, ai sensi dell'art.10 della Legge Regionale n. 21 del 01 agosto 2011 pubblicata sul BURP n. 121 del 02 agosto 2011, i Piani Attuativi comunque denominati, per la cui formazione le leggi attualmente in vigore prevedono due distinte deliberazioni, di adozione e di approvazione definitiva, sono adottati con Deliberazione della Giunta Comunale e approvati in via definitiva con Deliberazione della Giunta Comunale se conformi allo strumento urbanistico generale vigente, salvo richiesta scritta da parte della maggioranza dei Consiglieri Comunali di adozione ed approvazione da parte del Consiglio Comunale;

Visto che il Presidente del Consiglio Comunale, con nota prot. n. 19394 del 26 marzo 2018, ha informato a mezzo notifica della stessa, tutti i Consiglieri Comunali e che, entro la data fissata non sono pervenute richieste sufficienti per demandare l'esame del presente provvedimento al Consiglio Comunale, come risulta dalla nota prot. 27172 del 03 maggio 2018;

Stante, pertanto, la competenza della Giunta comunale ad adottare il presente atto, ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs n. 267/2000.

Visto il T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

Visto lo Statuto Comunale

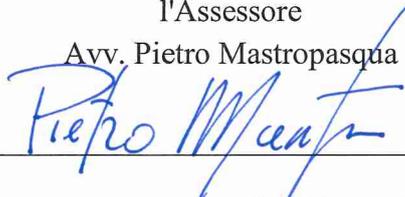
PROPONE DI DELIBERARE

per quanto esposto in narrativa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

1. **Approvare** la modifica della convenzione urbanistica del 2 febbraio 2006 e successiva modifica, integrazione e completamento del 27 giugno 2007, che preveda la "monetizzazione" dell'area a parcheggio di superficie pari a 312,00 mq, individuata all'interno del suolo di pertinenza dei fabbricati "C", "D" ed "E" a livello del piano terra, a copertura del piano interrato, di proprietà dei lottizzanti, anch'esso destinato a parcheggio, in luogo della prevista "cessione", secondo lo schema allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.
2. **Autorizzare** il Dirigente del Settore Territorio ad intervenire nella stipula dell'atto in parola in nome e per conto del Comune di Molfetta, precisando che le spese inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti e ogni altro onere annesso e connesso, saranno a carico esclusivo dei Soggetti richiedenti.
3. **Dare atto** che, dopo la stipula dell'atto, a cura del Segretario Comunale e/o Notaio di fiducia, il Dirigente del Settore Territorio procederà con gli adempimenti conseguenti.

Propone di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n.267/2000, stante l'urgenza di provvedere per quanto espresso in narrativa.

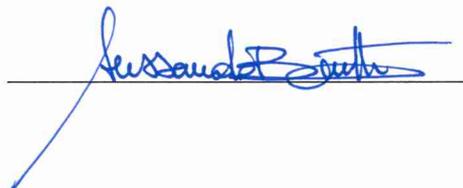
Molfetta, - 8 MAG. 2018

l'Assessore
Avv. Pietro Mastropasqua


Il Dirigente del Settore III - Territorio sottoscrive la presente proposta di deliberazione a valere quale parere favorevole reso ai sensi degli artt. 49 e 147/bis del D.lgs. n. 267/2000.

Molfetta, - 8 MAG. 2018

Il Dirigente del Settore III - Territorio
ing. Alessandro Binetti



Il Dirigente del Settore I - Servizi Finanziari e istituzionali, vista ed esaminata la proposta di deliberazione sopra riportata, esprime parere favorevole, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147- bis del D.Lgs n. 267/2000,

di regolarità contabile

di non rilevanza contabile in quanto non ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Molfetta, 14 MAG. 2018

Il Dirigente a.i. del Settore I
Servizi Finanziari e Istituzionali
dott.ssa Irene DI MAURO



N. di Repertorio

N. di Raccolta

MODIFICA, INTEGRAZIONE E/O COMPLETAMENTO DELLA CONVENZIONE URBANISTICA COMPARTO
B2.2 GIA' ROGATA IN DATA 02 FEBBRAIO 2006 COME MODIFICATA ED INTEGRATA DALL'ATTO
ROGATO IN DATA 27 GIUGNO 2007

REPUBBLICA ITALIANA

Il _____ duemiladiciotto in Molfetta, in una sala della
Sede Comunale sita alla via Martiri di Via Fani, ove richiesto.

Innanzi a me Dott. _____, Notaio/Segretario Comunale, iscritto presso

_____,'

sono comparsi:

ing. _____, nato a _____, il _____ domiciliato presso

il Comune di Molfetta, il quale interviene al presente atto in qualità di

Dirigente del Settore Territorio del **COMUNE DI MOLFETTA**, codice fiscale:

00306180720, a questo atto autorizzato ad intervenire ai sensi dell'articolo 73,

comma 3, dello Statuto Comunale e della Deliberazione di Giunta n. _____ in data

_____ che al presente atto, in copia conforme, si allega sotto la lettera

"A", alla quale Deliberazione risulta, a sua volta, allegato sotto la lett."A"

lo schema di Convenzione integrativa da formalizzarsi con il presente atto;

_____, nato a ___ il _____ e residente _____,

il quale interviene al presente atto non in proprio bensì nella qualità di

Amministratore Unico della società "_____", con sede in _____ alla via

_____, capitale sociale Euro _____, interamente versato,

numero di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Bari e

codice fiscale _____, REA _____, autorizzato al presente atto in forza dei vigenti patti sociali;

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono per il presente atto al quale

premettono:

- che il costituito Soggetto privato, che in appresso sarà individuato semplicemente con l'appellativo di "CONCESSIONARIO", è proprietario delle aree - in parte già edificate ed in parte da edificare - costituenti il "COMPARTO B2.2" del P.R.G.C. del Comune di MOLFETTA;
- che per dette aree costituenti il "COMPARTO B2.2" del P.R.G.C. fu presentato un Piano Urbanistico Esecutivo adottato con deliberazione del Consiglio Comunale numero 79 del 21 ottobre 2004 e poi, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale numero 64 del 20 settembre 2005, il cui contenuto le parti dichiarano di ben conoscere;
- che conseguentemente con atto 2 febbraio 2006, a rogito Notaio Olga Camata di Molfetta Rep.33941, registrato a Bari il 21 febbraio 2006 al n. 649 e trascritto presso la Conservatoria di Trani il 15 febbraio 2006 agli artt.3866/2708, fu perfezionata la Convenzione Urbanistica fra i concessionari (e/o loro danti causa) su costituiti ed il Comune di Molfetta;
- che con detto P.U.E., adottato con Delibera di C.C. n.79 del 21 ottobre 2004, approvato definitivamente con Delibera di C.C. n.64 del 20 settembre 2005, si definiva l'assetto urbanistico e le aree da destinare ad urbanizzazioni primarie e secondarie ed in particolare venivano individuate le aree a cedere da destinare a standards (verde e parcheggi) e a strade;

- che, successivamente, con apposita Conferenza di Servizi tra Regione Puglia e Comune si riformulavano i commi 4° e 5° dell'art. 33.2 delle N.T.A. del P.R.G.c. nella forma che, integrata, veniva portata all'attenzione del Consiglio Comunale che la adottava quale variante al PRGc con Deliberazione n. 61 del 18 febbraio 2006;
- che, conseguentemente, è stato rimodulato il progetto del P.U.E del Comparto B2.2. che ha comportato anche la modifica della Convenzione Urbanistica già sottoscritta;
- che il P.U.E. adeguato alla riformulazione dell'art. 33.2 delle NTA del PRGC, unitamente alla modifica dello schema di convenzione è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 14 maggio 2007;
- che a seguito della succitata approvazione si procedeva, in data 27 giugno 2007, con atto a rogito Notaio Olga Camata di Molfetta Rep.35883, registrato a Bari il 27 luglio 2007 al n. 5665 e trascritto presso la Conservatoria di Trani il 27 luglio 2007 ai nn. 18889/12661, alla stipula dell'atto di modifica, integrazione e/o completamento della Convenzione;
- che con la Convenzione urbanistica del 2 febbraio 2006 rep.33941 raccolta 6905 e successiva modifica, integrazione e completamento del 27 giugno 2007 rep.35883 raccolta 7510, si stabiliva che l'urbanizzazione delle aree a cedersi a standards (verde e parcheggi) e strade, fosse a carico dei proprietari delle aree del comparto in questione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, secondo quanto rappresentato graficamente negli allegati "G" ed "H" alla Convenzione;
- che per l'attuazione del P.U.E. sono stati presentati i relativi progetti finalizzati all'ottenimento dei relativi Permessi di Costruire e precisamente:

il progetto delle **palazzine A-B-F** fu presentato in data 18 ottobre 2005, da parte della **"IMPRESA EDILE SPADAVECCHIA GIUSEPPE DI SPADAVECCHIA SILVIO GIUSEPPE & C. S.A.S."** (P.E. n. 3673/2005). Per esso è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 1197 in data 28 novembre 2007, successivamente prorogato e modificato con successivi atti.

il progetto delle **palazzine C-D-E** fu presentato in data 18 ottobre 2005, da parte di **"PANSINI Bonifacio Rodolfo Renato"** e **"PAN.COS. S.r.l."**. Per esso è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 2468 in data 01 ottobre 2015, successivamente modificato con successivi atti.

- a causa della realizzazione non contemporanea dei due programmi costruttivi e delle relative urbanizzazioni, con deliberazione di Giunta Comunale n. 116 del 4 dicembre 2013 è stata approvata una modifica della convenzione urbanistica che prevede la cessione parziale delle aree oggetto di convenzione riguardante le parti all'epoca già completate quali la realizzazione del collegamento viario tra Via Cozzoli e Via Binetti, adiacente la linea ferroviaria, nonché parziale realizzazione della viabilità, parcheggi ed area a verde compresa tra Via Baccarini e Via Pomodoro;

- che la suddetta modifica della convenzione risulta stipulata per atto rogato dal Notaio Longo Debellis del 17 dicembre 2013 rep.19024 raccolta 7358;

- che con istanza acquisita al protocollo n. 9001 del 08 febbraio 2018, i proprietari titolari dell'intervento relativo ai corpi "C", "D" ed "E", hanno richiesto di modificare la convenzione urbanistica prevedendo la "monetizzazione" dell'area da destinare a parcheggio di superficie pari a 312,00 mq, individuata all'interno del suolo di pertinenza dei fabbricati "C", "D" ed

"E" a livello del piano terra, a copertura del piano interrato, di proprietà dei lottizzanti, anch'esso destinato a parcheggio

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del _____ è stata approvata la modifica della convenzione urbanistica del 2 febbraio 2006 e successiva modifica, integrazione e completamento del 27 giugno 2007, che preveda la "monetizzazione" dell'area a parcheggio di superficie pari a 312,00 mq, individuata all'interno del suolo di pertinenza dei fabbricati "C", "D" ed "E" a livello del piano terra, a copertura del piano interrato, di proprietà dei lottizzanti, anch'esso destinato a parcheggio, in luogo della prevista "cessione".

Tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione, fra le costituite parti come sopra indicate

si conviene e si stipula quanto segue

a modifica ed integrazione della già richiamata Convenzione del 2 febbraio 2006 e successiva in data 27 giugno 2007,

ARTICOLO 1

MONETIZZAZIONE AREA A PARCHEGGIO

La società "_____", come rappresentata, è autorizzata a "monetizzare" l'area a parcheggio di superficie pari a 312,00 mq, individuata all'interno del suolo di pertinenza dei fabbricati "C", "D" ed "E" a livello del piano terra, a copertura del piano interrato, di proprietà dei lottizzanti, anch'esso destinato a parcheggio, in luogo della prevista "cessione", nella misura di Euro 78,00 al metro quadrato e, quindi, per l'importo complessivo di Euro 24.336,00.

ARTICOLO 2

MODIFICHE CONVENZIONALI

La Convenzione del 2 febbraio 2006 e successiva in data 27 giugno 2007, citate in premessa si intendono modificate, per effetto di quanto previsto all'art. 1, in tutte le parti che prevedono l'impegno alla "cessione", in favore del Comune di Molfetta, dell'area a parcheggio di superficie pari a 312,00 mq, individuata all'interno del suolo di pertinenza dei fabbricati "C", "D" ed "E" a livello del piano terra, a copertura del piano interrato, di proprietà dei lottizzanti, anch'esso destinato a parcheggio, che deve intendersi non più operante.

Restano fermi ed invariati tutti gli altri articoli della più volte citata Convenzione a rogito Notaio Olga Camata del 2 febbraio 2006 e dalla citata Convenzione a rogito Notaio Olga Camata del 27 giugno 2007, come modificate dall'atto rogato dal Notaio Longo Debellis del 17 dicembre 2013 rep.19024 raccolta 7358.

E Richiesto io Notaio/Segretario Comunale _____

Deliberazione di Giunta Comunale n. 131 del 14/05/2018

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

(Art. 124 e 134 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267 – Art. 32 della Legge n. 69 del 18/06/2009 e ss.mm.ii.)

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio On Line del sito informatico istituzionale del Comune www.comune.molfetta.ba.it dal giorno 18 MAG. 2018 per quindici giorni consecutivi.



IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Irene Di Mauro

Certificato di avvenuta esecutività e pubblicazione

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio On Line del sito informatico istituzionale del Comune www.comune.molfetta.ba.it dal _____ per quindici giorni consecutivi;
- è divenuta esecutiva, essendo decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Irene Di Mauro

, li _____

Per l'esecuzione:

Al Dirigente Settore _____

Al Dirigente Settore Programmazione Economico-Finanziaria e Fiscalità