



C O M U N E D I B A R I

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

SEDUTA DEL 3 AGOSTO 2023

DELIBERA N.603

Documento contenente dati soggetti alla legge sulla privacy

O G G E T T O

PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 214 CONCERNENTE I SUOLI INSERITI NELLA MAGLIA 23 DI PRG., SITI IN BARI (AGRO DI CEGLIE DEL CAMPO), COMPRESI TRA LA VIA G. FANELLI E LA NUOVA VIABILITÀ DI P.R.G. (ALLARGAMENTO DI VIA GORIZIA) ED UBICATI AL LIMITE DEL TERRITORIO COMUNALE CONFINANTE CON VALENZANO. APPROVAZIONE PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO (P.P.E.)

L'ANNO DUEMILAVENTITRE IL GIORNO TRE DEL MESE DI AGOSTO, , ALLE ORE 12:57 CON CONTINUAZIONE

SONO PRESENTI:

P R E S I D E N T E

DI SCIASCIO EUGENIO - VICE SINDACO

A S S E S S O R I

N	COGNOME E NOME	PRES
1	DECARO Ing. Antonio	NO
2	BOTTALICO Dott.ssa Francesca	SI
3	D'ADAMO Dott. Alessandro	SI
4	GALASSO Ing. Giuseppe	SI

N	COGNOME E NOME	PRES
5	LACOPPOLA Avv. Vito	SI
6	PALONE Dott.ssa Carla	SI
7	PETRUZZELLI Dott. Pietro	SI
8	PIERUCCI Dott.ssa Ines	SI
9	ROMANO Avv. Paola	SI

ASSISTE IL VICE SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa ILARIA RIZZO

OGGETTO: Piano di lottizzazione n. 214 concernente i suoli inseriti nella maglia 23 di PRG., siti in Bari (agro di Ceglie del Campo), compresi tra la via G. Fanelli e la nuova viabilità di P.R.G. (allargamento di via Gorizia) ed ubicati al limite del territorio comunale confinante con Valenzano. Approvazione Piano Particellare di Esproprio (P.P.E.).

Al fine dell'attuazione dell'intervento di cui al Piano di lottizzazione n. 214, si rende necessario procedere all'esproprio di porzioni di aree che non risultano di proprietà dei soggetti attuatori. L'approvazione del P.P.E. è pertanto propedeutica all'avvio delle procedure amministrative connesse all'esproprio.

IN ASSENZA DEL SINDACO, ING. ANTONIO DECARO, SULLA BASE DELL'ISTRUTTORIA CONDOTTA DALLA RIPARTIZIONE GOVERNO e SVILUPPO STRATEGICO DEL TERRITORIO, IL VICE SINDACO RIFERISCE:

PREMESSO CHE:

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 493 del 05.09.2012, esecutiva nei modi di legge, è stato adottato il piano di lottizzazione in questione, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui agli artt. 21 e 27 della L.R. 56/80;

La predetta deliberazione, unitamente agli elaborati scritto-grafici nella stessa richiamati, è stata depositata presso la Segreteria Generale del Comune di Bari per il periodo di 10 giorni consecutivi. Entro il termine previsto dall'art. 21 della L.R. Puglia n. 56/80, sono pervenute n. 2 osservazioni (Oss. n.1 Sig. L.L.P. e Oss. n.2 Sig.re C.A.M. e C.A.);

Con deliberazione n. 160 del 25 marzo 2014, la Giunta Comunale ha controdedotto alle osservazioni pervenute, rigettandole, ed ha approvato definitivamente il Piano di lottizzazione n.214.

CONSIDERATO che:

Per il predetto piano è stata verificata la sussistenza della maggioranza qualificata, prevista dall'art. 16 c. 1 della L.R. 20/01 e ss.mm.ii., necessaria ai fini della costituzione del Consorzio per l'attuazione dell'intervento;

In data 1 agosto 2014, con scrittura privata a rogito del Notaio Gisella Girone rep. n.29337, autenticata nelle firme, è stato costituito il "Consorzio Margherita" (All. A);

Con nota prot. n.67738 del 07.03.2019, per effetto della mancata adesione al suddetto Consorzio di alcune Ditte proprietarie delle aree inserite nel piano di lottizzazione in parola, il Presidente del Consorzio ha trasmesso alla Rip.ne Urbanistica ed Edilizia Privata il Piano Particellare di Esproprio, corredato da specifica dichiarazione circa l'impegno "[...] a sostenere i costi per l'esproprio dei suoli dei non aderenti alla proposta (compresi quelli legali all'interno del procedimento espropriativo)" (All. B);

Il predetto P.P.E. è stato successivamente aggiornato dal Consorzio (nota prot. n. 159779 del 06.06.2019) ed inviato dalla Rip.ne Urbanistica ed Edilizia Privata alla POS Espropri e Stime della Rip.ne II.V.OO.PP. (nota prot. n.221631 del 06.08.2021), al fine di recepire il rispettivo parere di competenza;

Con nota prot. n.255721 del 19.09.2019 (All. C), la POS Espropri e Stime ha espresso il proprio "parere favorevole" invitando la Rip.ne Urbanistica ed Edilizia Privata a verificare che non vi fossero eventuali aree intercluse e inaccessibili a seguito dell'intervento e sottolineando la mancata corrispondenza dei codici fiscali delle Ditte C.;

La costituzione del predetto Consorzio è stata notificata a tutte le ditte non aderenti al P.d.L. in oggetto (note prott. nn.49228/2020, 49230/2020, 49240/2020, 56583/2020, 49235/2020, 49231/2020, 49224/2020, 49243/2020, 49233/2020) al fine di recepire l'eventuale interesse da parte delle stesse ad aderire al costituito Consorzio, ovvero comunicare l'avvio del procedimento espropriativo;

Rispetto alle suddette notifiche, **con nota prot. n.109961 del 21.05.2020 le Sig.re C.A. e C.A.M.** (in qualità di comproprietarie degli immobili fg.17 p.lle 37-161-94) hanno comunicato all'Amministrazione Comunale

l'intenzione di avvalersi del diritto di **cessione bonaria** dei loro suoli ai sensi dell'art.45 del D.P.R. n.327/2001, evitando così il ricorso al procedimento espropriativo;

Con nota prot. n.147387 del 03.07.2020, la Rip.ne Urbanistica ed Edilizia Privata ha riscontrato la suddetta comunicazione precisando alle Sig.re C. che la volontà di avvalersi dell'istituto di cessione volontaria, da parte di una ditta interessata da procedura espropriativa, è esercitabile solo a valle dell'avvenuta dichiarazione di pubblica utilità e della determinazione dell'indennità provvisoria da parte del soggetto espropriante. La cessione volontaria, pertanto, rappresenta un'alternativa alla procedura ablatoria esercitabile mediante decreto di esproprio. Nella medesima nota si specificava, altresì, che il prezzo del *"trasferimento volontario"* è correlato ai parametri di legge stabiliti per la determinazione dell'indennità di esproprio;

Con nota prot. n.208842 del 21.09.2020, le Sig.re A. e A.M.C. hanno definito *"irrisorio ed insostenibile"* il prezzo unitario per la determinazione dell'indennità di esproprio di cui alla relazione di stima del 06.06.2019 a firma dell'Ing. Onofrio Burdi, in ragione di una serie di indagini di mercato e rilievi dalle stesse svolte, riservandosi di porre in essere ogni provvedimento a tutela dei propri interessi;

Con nota prot. n.221381 del 05.10.2020, la Rip.ne Stazione Unica Appaltante, dando seguito alla suddetta nota prot. n.208842/2020, ha specificato che il corrispettivo spettante non può disattendere il prezzo determinato nella relazione di stima del 06.06.2019 a firma dell'Ing. Onofrio Burdi, ritenuta condivisibile dai tecnici del Comune di Bari giusta parere favorevole prot. n. 255721 del 19.09.2019;

Con nota prot. n.225449 del 08.10.2020, la Rip.ne II.V.OO.PP. ha sottolineato che l'espressione del proprio parere favorevole di cui alla nota prot. n. 255721/2019 ha riguardato la *"conformità del P.P.E. alla normativa vigente"* senza entrare nel merito della congruità della stima redatta dall'Ing. Burdi, così come da prassi consolidata, specificando, altresì, che qualora i soggetti interessati dalla procedura ablatoria non condividano gli importi stimati dal Consorzio, gli stessi potranno opporsi nell'ambito del procedimento espropriativo ai sensi di quanto previsto dal D.P.R. n.327/2001 e ss.mm.ii;

Con nota prot. n.225289 del 08.10.2020 e successiva nota prot. n.283290 del 07.12.2020, la Ripartizione II.V.OO.PP. ha invitato comunque il Consorzio a valutare le osservazioni mosse dalle Sig.re C., al fine di una eventuale rideterminazione della stima effettuata, nonché raggiungere una *"soluzione transattiva"* con le suddette signore così stralciando la loro posizione dal piano particellare di esproprio;

Con nota prot. n.239516 del 23.10.2020, le Sig.re A. e A.M.C. hanno sottolineato di non ritenere accettabile il contenuto della nota formulata dalla Rip.ne Stazione Unica Appaltante (prot. n.221381/2020);

Con nota prot. n.68214 del 16.03.2021, il Consorzio Margherita ha trasmesso le controdeduzioni alla nota prot. 2088423/2020 delle Sig. re C., accompagnate dalla nuova relazione di stima delle aree soggette ad esproprio nella quale il prezzo unitario subiva un decremento di 3,86 €/mq in ragione della necessità di remunerare gli oneri sostenuti dagli aderenti al Consorzio per consentire l'attuazione del piano di lottizzazione e l'edificazione dell'area. La citata documentazione è stata trasmessa dalla Rip.ne Urbanistica ed Edilizia Privata alla Rip.ne II.V.OO.PP. al fine di recepire da parte di quest'ultima il parere di competenza sulla relazione di stima aggiornata (prot. n.87793 del 07.04.2021);

Con nota prot. 129064 del 19.05.2021 la Ripartizione II.V.OO.PP., nel prendere atto della documentazione aggiornata, ha precisato nuovamente di non dover esprimere parere in merito alla relazione di stima redatta dal tecnico incaricato dal Consorzio, ribadendo che *[...] qualora i soggetti interessati non condividano gli importi proposti dal Consorzio e si proceda all'espropriazione, gli stessi potranno opporsi nelle modalità previste dal D.P.R. n.327/2001 e ss.mm.ii. [...]*;

Con nota prot. n.90947 del 14.03.2023, il Consorzio Margherita, nelle more della definizione del progetto esecutivo delle urbanizzazioni propedeutico alla stipula della convenzione (giusta DGC n.160/2014 di approvazione del Piano, p.to 3 capoverso 6), ha avanzato una richiesta di incontro congiunto con i funzionari della Rip.ne Stazione Unica Appaltante e della Rip.ne Urbanistica ed Edilizia Privata, finalizzato a definire le attività da porre in essere per avviare la procedura espropriativa nei confronti dei soggetti non aderenti al Consorzio e giungere, poi, alla stipula della convenzione;

In data 28.03.2023 e 20.04.2023 si sono tenute due riunioni alla presenza dei rappresentanti del Consorzio Margherita e dei funzionari delle Ripartizioni Stazione Unica Appaltante, Urbanistica ed Edilizia Privata ed II.V.OO.PP, durante le quali – su istanza del Consorzio e a seguito delle verifiche tecniche ed amministrative del caso da parte degli Uffici – si è convenuto di trasformare la destinazione d'uso della viabilità di piano (approvata come viabilità pubblica) in “strada privata con riserva di acquisizione alla mano pubblica”. Tale variazione sarà oggetto, assieme al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria di apposito atto di approvazione giuntale, propedeutico alla sottoscrizione della convenzione (cfr. DGC n.160/2014 di approvazione del Piano, p.to 3 capoverso 6);

Durante i suddetti incontri sono stati definiti, altresì, gli aspetti relativi alla procedura espropriativa ed alla necessità di sottoscrivere “Atto di delega di funzioni”. Con riferimento a quest'ultima, i rappresentanti della Rip.ne Stazione Unica Appaltante hanno sottolineato la prossima scadenza dei tempi necessari all'emanazione del decreto di esproprio, rappresentando, inoltre, che le aree dovranno essere espropriate in favore del Consorzio (in qualità di beneficiario e promotore della procedura) entro la scadenza dei termini della pubblica utilità;

Facendo seguito a quanto definito negli incontri di cui sopra, **con nota prot. n.225960 del 29.06.2023 e successiva nota prot. n.230635 del 03.07.2023**, il Consorzio Margherita ha trasmesso il P.P.E. nuovamente aggiornato a seguito della recente adesione al Consorzio di altri soggetti. Il P.P.E. aggiornato è stato trasmesso alla Rip.ne II.V.OO.PP. al fine di recepire il parere di competenza della stessa (nota prot. n.232010 del 04.07.2023);

In data 10.07.2023 - su istanza del Consorzio - si è tenuta una ulteriore riunione tra i rappresentanti del Consorzio Margherita, della Rip.ne Stazione Unica Appaltante e Rip.ne Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, durante la quale sono stati chiariti ulteriormente alcuni aspetti relativi alla procedura espropriativa e sono state definite alcune integrazioni da apportare all'“Atto di delega di funzioni” qui approvato quale allegato generico del presente atto;

Con nota prot. n.252548 del 19.07.2023 il Consorzio Margherita, sulla scorta della richiesta di integrazioni del Settore Pianificazione Attuativa (nota prot. n.244599 del 12.07.2023), ha trasmesso copia dell'atto di adesione al Consorzio dei Sigg.ri R.V. e R.G. del 23.06.2023 - notaio Gisella Simone rep. n.35925 (**All. D**), copia del verbale del 27.06.2023 di nomina del nuovo Presidente del Consorzio Ing. Luigi Romagnoli (**All. E**) e dichiarazione di impegno a sostenere tutti i costi necessari e relativi alla procedura espropriativa a firma del già citato nuovo Presidente del Consorzio (**All. F**);

Con nota prot. n.260019 del 25.07.2023 (All. G), la POS Espropri e Stime, con riferimento al P.P.E. in ultimo ricevuto (cfr. nota prot. n. 232010 del 04.07.2023), ha preso atto dell'adesione al Consorzio di nuovi soggetti ed ha confermato il parere già espresso in precedenza (cfr. prot. n.255721 del 19.09.2019 – **All. C**) precisando nuovamente che [...] *l'ufficio scrivente non si esprime sulla congruità della stima redatta dal tecnico incaricato dal Consorzio raggiunta nel presupposto di specifici criteri di valutazione [...]*.

Con la medesima nota la Rip.ne II.V.OO.PP ha invitato la Rip.ne Governo e Sviluppo Strategico del Territorio a verificare che non vi fossero eventuali aree intercluse e inaccessibili a seguito dell'intervento e sottolineando la mancata corrispondenza dei codici fiscali delle Ditte C. riportati nella relazione di stima rispetto a quelli risultanti dalle visure catastali;

Con nota prot. n. 261313 del 26.07.2023 è stato acquisito al protocollo dell'Ente “Atto di delega di funzioni”, integrato come da risultanze dell'ultima riunione del 10.07.2023 sopra richiamata, sottoscritto per presa visione ed accettazione dal Presidente del Consorzio Margherita Ing. Luigi Romagnoli;

CONSIDERATO, altresì, che:

L'area di intervento è attraversata dalla presenza di tre elettrodotti di media tensione (20.000 Volt), per i quali il progetto di Piano prevede l'interramento degli stessi a totale carico dei lottizzanti nonché la trascrizione di tale obbligo nella convenzione a sottoscrivere (cfr. Tavv. A-A1-E e p.to 3 capoverso 9 della D.G.C. n.160/2014 di approvazione del Piano (**All. H**);

Il progettista Ing. Onofrio Burdi ha presentato il “Progetto di spostamento ed interrimento degli elettrodotti” (cfr. Tav. A1 e 4a D.G.C. n.160/2014), sul quale l'Enel ha espresso il proprio parere favorevole,

rinviano al progetto esecutivo la definizione dei dettagli operativi (nota prot. n.Enel-DIS-08/04/2011-0556465 già allegata alla D.G.C. n.493/2012 di adozione del Piano – **All. I**)

I predetti elettrodotti interessano anche aree di soggetti non aderenti al Consorzio e pertanto destinatari della procedura ablatoria di cui al presente atto, al fine di consentire al soggetto attuatore di entrare nella disponibilità anche di tali aree, condizione necessaria per la sottoscrizione della convenzione (cfr. D.G.C. n.160/2014 p.to 3 capoverso 4 - **All. H**);

L'accesso ai suoli esterni al perimetro di Piano, posti a Sud e Ovest dello stesso, dovrà essere garantito da apposite servitù di passaggio, da definire in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica, soprattutto in corrispondenza degli immobili interessati dagli elettrodotti di cui sopra al fine di consentire ad Enel la gestione e la manutenzione degli stessi (quest'ultima condizione già prevista nella Tav. A del Piano approvato);

Il codice fiscale delle Ditte C. riportato sulle visure catastali risulta differente da quello riportato nella relazione di stima, poiché contiene le quattro cifre "B737" riferite alla ex frazione di Carbonara di Bari (ad oggi non più esistente in quanto confluita nel Municipio IV), successivamente sostituite dalle cifre del codice catastale del Comune di Bari "A662";

VERIFICATO che:

Dagli elaborati tecnici del P.d.L. 214, le aree delle ditte non aderenti inserite nel Piano Particellare d'Esproprio (Sez. CE, fg.17, p.lle 19-136-138-141-37-161-94) sono destinate:

- a viabilità (fg. 17 – Sez. CE - p.lla 37 parte, 94 parte, 141 parte e 161 parte);
- a standard urbanistici (fg. 17 – Sez. CE - p.lla 136 e 138 parte);
- a verde condominiale (fg. 17 – Sez. CE - p.lla 19 parte, 37 parte, 94 parte, 138 parte, 141 parte e 161 parte);
- a edificazione privata (fg. 17 – Sez. CE - p.lla 37 parte, 94 parte, 138 parte e 141 parte);
- a verde privato (fg. 17 – Sez. CE - p.lla 37 parte, 94 parte, 138 parte, 141 parte e 161 parte);

I suoli da espropriare non generano aree relitte poiché considerate nella loro interezza, fatta eccezione per la p.lla 19 la quale è oggetto di esproprio per una piccola porzione (32 mq) che, comunque, non genera relitti;

PRESO ATTO che:

Il P.d.L. è stato presentato dai proprietari che rappresentano il 62,90% dei suoli compresi entro il perimetro di piano, garantendo così la percentuale minima del 51% prevista dall' art. 16 co.1 L.R. n. 20/2001 e ss.mm.ii. (cfr. Tav. D P.d.L. approvato);

Con nota prot. n.67738 del 07.03.2019, il Presidente del Consorzio Margherita Ing. Vito Burdi ha trasmesso dichiarazione circa l'impegno *"[...] a sostenere i costi per l'esproprio dei suoli dei non aderenti alla proposta (compresi quelli legali all'interno del procedimento espropriativo)"* (**All. B**);

In data 23.06.2023 il Sig. R.V. (proprietario p.lla 157 fg.17) ed il Sig. R.G. (proprietario p.lla 155 fg.17) hanno aderito al Consorzio Margherita, giusto atto per Notaio Gisella Simone rep. n.35925/racc. n.16840 registrato a Bari in data 12.07.2023 al n.30065/1T (**All. D**);

Con nota prot. n.252548 del 19.07.2023, il Consorzio ha trasmesso verbale del 27.06.2023 di nomina del nuovo Presidente Ing. Luigi Romagnoli (**All. E**), confermando, altresì, l'impegno a sostenere tutti i costi necessari e relativi alla procedura espropriativa (**All. F**);

Con nota prot. n. 261313 del 26.07.2023 è stato acquisito al protocollo dell'Ente "Atto di delega di funzioni" sottoscritto per presa visione ed accettazione dal Presidente del Consorzio Margherita Ing. Luigi Romagnoli;

ATTESO che:

la non adesione della totalità dei proprietari coinvolti dal piano rende necessario il ricorso alla procedura espropriativa, al fine di dare concreta attuazione alle previsioni dello strumento urbanistico esecutivo, procedendo all'esproprio delle aree private in favore del Consorzio Margherita;

l'approvazione del P.d.L. 214 d'iniziativa privata, avvenuta con deliberazione di G.C. n.160 del 25.03.2014, comporta la dichiarazione di pubblica utilità e la decorrenza decennale del vincolo, dall'esecutività del su citato provvedimento, secondo quanto disposto dall'art. 37 - comma 1 - della L.R. 56/80;

l'Amministrazione Comunale ha provveduto a comunicare alle ditte non aderenti al Consorzio, proprietarie dei suoli come risultanti al Catasto, l'avvio del procedimento espropriativo ai sensi di legge;

VISTI:

- **l'art. 37 – comma 1 - della L.R. 56/80 e ss.mm.ii.**, testualmente: *“I Piani particolareggiati vanno attuati in un tempo non maggiore di 10 anni e la loro approvazione equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste.”*;
- **il piano particellare di esproprio qui allegato e facente parte sostanziale della presente delibera**, con accluso elenco delle ditte da espropriare (sul quale la Rip.ne II.V.OO.PP. – P.O.S. Espropri e Stime ha espresso il proprio parere trasmesso con nota prot. n.260019 del 25.07.2023 - **AII. G**);
- **l'Atto di delega di funzioni** definito dalla Rip.ne Stazione Unica Appaltante e sottoscritto dal Consorzio Margherita per presa visione ed accettazione (trasmesso con nota prot. n.261313 del 26.07.2023);

RITENUTO, per le motivazioni sopra riportate,

- **di dover approvare il Piano Particellare di Esproprio** di cui al prot. n.230635 del 03.07.2023 sul quale la Rip.ne II.V.OO.PP. – P.O.S. Espropri e Stime ha espresso il proprio parere, trasmesso con nota prot. n.260019 del 25.07.2023 (**AII. G**);
- di dover delegare al Soggetto Attuatore l'esercizio di alcune funzioni nell'ambito degli adempimenti connessi alla procedura espropriativa, nel limite dei poteri indicati nell' **“Atto di delega di funzioni”** definito dalla Rip.ne Stazione Unica Appaltante e sottoscritto dal Presidente del Consorzio Margherita Ing. Luigi Romagnoli per presa visione ed accettazione (nota prot. n.261313 del 26.07.2023);
- di dover demandare agli Uffici competenti del Comune di Bari l'esercizio di ogni potestà espropriativa residuale rispetto alle attività delegate, nonché lo svolgimento dei provvedimenti amministrativi inerenti il procedimento espropriativo non delegabili al Soggetto Attuatore (cfr. Atto di delega di funzioni);

LA GIUNTA COMUNALE

ASCOLTATA E FATTA PROPRIA la relazione del Vice Sindaco sulla base dell'istruttoria condotta dalla Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, che si intende qui integralmente riportata e trascritta;

VISTI:

- il D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii;
- la L.R. 56/80 – art. 37;

PRESO ATTO:

- della deliberazione di G.C. n. 493 del 05.09.2012 di adozione del PdL (**AII. L**);
- della deliberazione di G.C. n. 160 del 25.03.2014 di approvazione del PdL (**AII. H**);
- dell'atto costitutivo del Consorzio del 01.08.2014 (**AII. A**);
- dell'impegno, da parte del Consorzio Margherita, a sostenere i costi per l'esproprio dei suoli dei non aderenti alla proposta (compresi quelli legali all'interno del procedimento espropriativo) – (nota prot. n.67738/2019 – **AII. B**) e confermati con dichiarazione di impegno sottoscritta dal nuovo Presidente del Consorzio Margherita Ing. Luigi Romagnoli (**AII. F**);

- del Piano Particellare di Esproprio aggiornato (nota prot. n.230635/2023), sul quale la Rip.ne II.V.OO.PP. – P.O.S. Espropri e Stime ha espresso il proprio parere, trasmesso con nota prot. n.260019 del 25.07.2023 **(All. G)**;
- della nomina del nuovo presidente del consorzio, giusto verbale del 27.06.2023 **(All. E)** e della recente adesione allo stesso dei Sigg. R.V. e R. G., giusto atto per Notaio Gisella Simone rep. n.35925/racc. n.16840 registrato a Bari in data 12.07.2023 al n.30065/1T **(All. D)**;
- dell'Atto di delega di funzioni sottoscritto per presa visione e accettazione da parte del Presidente del Consorzio Margherita Ing. Luigi Romagnoli;

VISTO il parere espresso dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma1, del Decreto Legislativo n. 267/00 e s.m.i., in ordine alla regolarità tecnica e correttezza amministrativa della proposta di che trattasi, come da scheda allegata;

RITENUTO di omettere il parere di regolarità contabile in quanto il presente provvedimento non comporta allo stato riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente (ex art. 49 T.U.O.E.L.);

VISTA, altresì, la scheda di consulenza del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97, comma 2, del T.U.O.E.L., che forma parte integrante della presente;

ATTESA la competenza della Giunta Comunale ad adottare il presente provvedimento;

Con voti unanimi, espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1. DI DICHIARARE E DARE ATTO che le premesse costituiscono motivazione ex art. 3 L. n. 241/90 e ss.mm.ii e sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. DI APPROVARE, per le motivazioni espresse in premessa, con riferimento al Piano di lottizzazione n. 214, concernente i suoli inseriti nella maglia 23 di PRG, compresi tra la via G. Fanelli e la nuova viabilità di P.R.G. (allargamento di via Gorizia) ed ubicati al limite del territorio comunale confinante con Valenzano:

a) il Piano Particellare di Esproprio presentato dal "Consorzio Margherita", allegato al presente provvedimento quale allegato generico, costituito dai seguenti elaborati (nota prot. n.230635 del 03.07.2023):

- "PD ES PL 01-Piano Particellare di Esproprio: Planimetria catastale";
- "PD ES PL 02-Piano Particellare di Esproprio: Planimetria generale";
- "PD ES RE 01-Relazione di stima delle aree soggette a esproprio" (elaborato completo di visure catastali storiche delle p.lle oggetto di esproprio).

b) l'Atto di delega di funzioni, allegato al presente provvedimento quale allegato generico, sottoscritto per presa visione e accettazione dal Presidente del Consorzio Margherita Ing. Luigi Romagnoli (prot. n.261313 del 26.07.2023);

3. DI DARE ATTO che la dichiarazione di pubblica utilità delle opere, funzionale all'attuazione del piano urbanistico esecutivo decade alla scadenza del periodo di validità, ai fini espropriativi, dello stesso strumento urbanistico di cui alle deliberazioni di G.C. n. 493 del 05.09.2012 e n. 160 del 25.03.2014 e nel medesimo termine, a norma dei commi 3 e 4 dell'art. 13 DPR 327/01, dovranno essere emanati i decreti di esproprio per l'attuazione del piano;

4. DI DARE ATTO, altresì, che:

4.a) Tutte le spese inerenti la procedura espropriativa, saranno assunte dal "Consorzio Margherita" nella qualità di soggetto promotore e beneficiario dell'espropriazione, come da dichiarazione del Consorzio (nota prot. n.67738/2019 – **All.B**), rinnovata con dichiarazione a firma del nuovo Presidente del Consorzio Ing. Luigi Romagnoli **(All. F** - nota prot. n.252548 del 19.07.2023) e da Atto di delega di funzioni sottoscritto per presa visione ed accettazione dal suddetto Presidente ed acquisito al prot. n. 261313 del 26.07.2023;

4.b) Il soggetto attuatore, nella qualità di promotore e beneficiario dell'espropriazione, contestualmente alla sottoscrizione dell'Atto di delega di funzioni, dovrà depositare idonea fidejussione bancaria e/o assicurativa, rilasciata in favore dell'Ente, di importo pari al valore dell'indennità provvisoria di esproprio come da P.P.E. approvato con il presente atto, maggiorata del 40%, a garanzia di tutti gli oneri diretti e indiretti a qualsiasi titolo o causa sostenuti per l'acquisizione delle aree interessate della procedura espropriativa e necessarie per la realizzazione del Piano di Lottizzazione n. 214/2003 nella maglia n.23 di PRG o che dovessero derivare dallo svolgimento delle ulteriori funzioni proprie connesse alla procedura espropriativa;

4.c) Tutti gli adempimenti operativi relativi alla procedura di esproprio saranno a carico del Soggetto Attuatore rappresentato dal "Consorzio Margherita", come da previsioni dell'Atto di delega di funzioni qui approvato;

4.d) Il procedimento amministrativo relativo all'esproprio sarà a carico della Ripartizione Stazione Unica Appaltante, Contratti e Gestione LL.PP.;

4.e) L'elenco delle ditte catastali proprietarie delle particelle oggetto di espropriazione, corredato dei dati anagrafici completi, costituisce allegato "privacy" del presente provvedimento;

4.f) L'accesso ai suoli esterni al perimetro di Piano, posti a Sud e Ovest dello stesso, dovrà essere garantito da apposite servitù di passaggio, da definire in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica, soprattutto in corrispondenza degli immobili interessati dagli elettrodotti di cui sopra al fine di consentire ad Enel la manutenzione degli stessi;

5. DI DEMANDARE alla Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio gli atti inerenti e conseguenti la presente deliberazione;

6. DI DICHIARARE, ai sensi dell'art. 6- bis della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. la insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale nei confronti del dirigente Responsabile che ha apposto il parere di regolarità tecnica ex art. 49 TUOEL, nonché dell'inesistenza delle condizioni di incompatibilità di cui all'art. n. 35 bis del D.lgs. n. 165/2001 e ss.mm.ii.;

7. DI PUBBLICARE il presente provvedimento e gli atti tecnici allo stesso allegati all'Albo pretorio on line del sito informatico istituzionale del Comune, nonché nella Sezione "Amministrazione trasparente" ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del D.L. n. 33/2013 e ss.mm.ii..

Spett.le
Comune di Bari
Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio
Via Abbrescia, 86
70126- BARI
E, p.c. POEQ Espropriazioni Proprie
Via Garruba 55
70100 - Bari

OGGETTO: Piano di Lottizzazione n. 214/03-Aree in agro di Bari (Ceglie del Campo) – zona di espansione C3 maglia n. 23.- Soggetto attuatore: Consorzio Margherita

Il sottoscritto Ing. Luigi Romagnoli, nato a [REDACTED] e residente in [REDACTED], nella sua qualità di Presidente p.t del Consorzio Margherita – soggetto attuatore dell'intervento in oggetto - , giusto atto di nomina in data 27/06/2023 e domiciliato ai fini della carica presso Strada San Nicola 9/A Bari-Ceglie del Campo,

Dichiara

Di impegnarsi a corrispondere tutti i costi necessari e relativi alla procedura espropriativa dei suoli dei soggetti non aderenti al Consorzio secondo le modalità che saranno indicate dall'Ufficio competente.
Bari, 18/07/2023

Il Presidente del Consorzio Margherita

Ing. Luigi Romagnoli
CONSORZIO MARGHERITA
Strada S. Nicola, 9/A
70129 - BARI
P.IVA: 07705950728
REA BA - 576301



COMUNE DI BARI

Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche

Settore Interventi sul Territorio

PoEQ "Espropri e Stime"

Protocollo n. :

del

Allegati : vari

Oggetto : Piano di Lottizzazione n. 214/2003 – Aree in Agro di Bari-Ceglie del Campo - Zona di Espansione C3 Maglia n. 23 - Piano Particellare di Esproprio.
Parere.

Questo documento viene trasmesso esclusivamente a mezzo e-mail (art. 47 del D.lgs 82/2005 e ss.mm.ii.).

- Al Sig. Direttore Ripartizione
Governare e Sviluppo Strategico del Territorio

In riferimento al PdL in oggetto ed alla Vs. nota Prot. n. 232010 del 4.7.2023 con relativi allegati (*"Relazione di stima delle aree soggette ad espropri"*, *"Planimetria Generale"*, *"Planimetria Catastale"* e n. 7 visure storiche Catasto Terreni) si prende atto dell'adesione al Consorzio di altri soggetti e si conferma il parere già espresso con le precedenti missive precisando che, in accordo con gli esiti della riunione del 14.07.2020, l'Ufficio scrivente non si esprime sulla congruità della stima redatta dal tecnico incaricato dal Consorzio raggiunta nel presupposto di specifici criteri di valutazione.

Con l'occasione:

- si invita a verificare se vi sono aree che, a seguito dell'intervento (frazionamenti, ecc.) rimarrebbero intercluse e quindi inaccessibili (cfr. Art. 31 DPR n. 207/2010), in particolare, ma non solo, si chiede di porre attenzione agli accessi prospicienti la stradina privata ricadente sul confine ovest della ptc. 149 del fg. 17 di Bari-Ceglie d.C.;
- si segnala che non vi è corrispondenza dei codici fiscali della Ditta Camastra, tra quelli riportati nel *"Computo indennità di esproprio allegato alla relazione di stima delle aree soggette ad espropri"* e quelli nelle relative Visure.

Tanto per gli ulteriori adempimenti di competenza.

Il Funzionario PoEQ
Ing. Rossana Racioppi



Il Direttore di Ripartizione
Ing. Claudio Laricchia



c_4662.Comune di Bari - Prot. 25/07/2023.0260019.1



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Al Direttore della Ripartizione II.V.OO.PP.

Ing. Claudio Laricchia

Alla PoEQ Espropri e Stime

Ing. Rossana Racioppi

LORO SEDI

E, p.c.

Al Consorzio Margherita

consorziomargherita@arubapec.it

Oggetto: Trasmissione P.P.E. aggiornato (prot. n.230635 del 03.07.2023).

Rif.: PdL n.214/2003 – Aree in Agro di Bari-Ceglie del Campo – Zona espansione C3 Maglia n.23. Soggetto Attuatore: Consorzio Margherita.

In riferimento al Piano in oggetto, si trasmette il P.P.E. aggiornato (a seguito della recente adesione al Consorzio di altri soggetti con conseguente variazione della stima dell'indennità di esproprio) ed acclarato al protocollo dell'Ente al n.230635/2023, costituito dai seguenti elaborati:

- "PD ES PL 01-Piano Particellare di Esproprio: Planimetria catastale" (agg. giugno 2023)
- "PD ES PL 02-Piano Particellare di Esproprio: Planimetria generale" (agg. giugno 2023)
- "PD ES RE 01-Relazione di stima delle aree soggette a esproprio", (agg. giugno 2023 – elaborato completo di visure catastali storiche delle p.lle oggetto di esproprio).

Quanto sopra, affinché Codesta Ripartizione possa esprimere il proprio parere di competenza con preghiera di restituzione, all'esito del parere, di una copia degli elaborati firmati digitalmente.

Nel restare in breve attesa di quanto richiesto, si porgono Distinti saluti.

**Il Direttore della Ripartizione
Governo e Sviluppo Strategico del Territorio**

Ing. Pompeo Colacicco

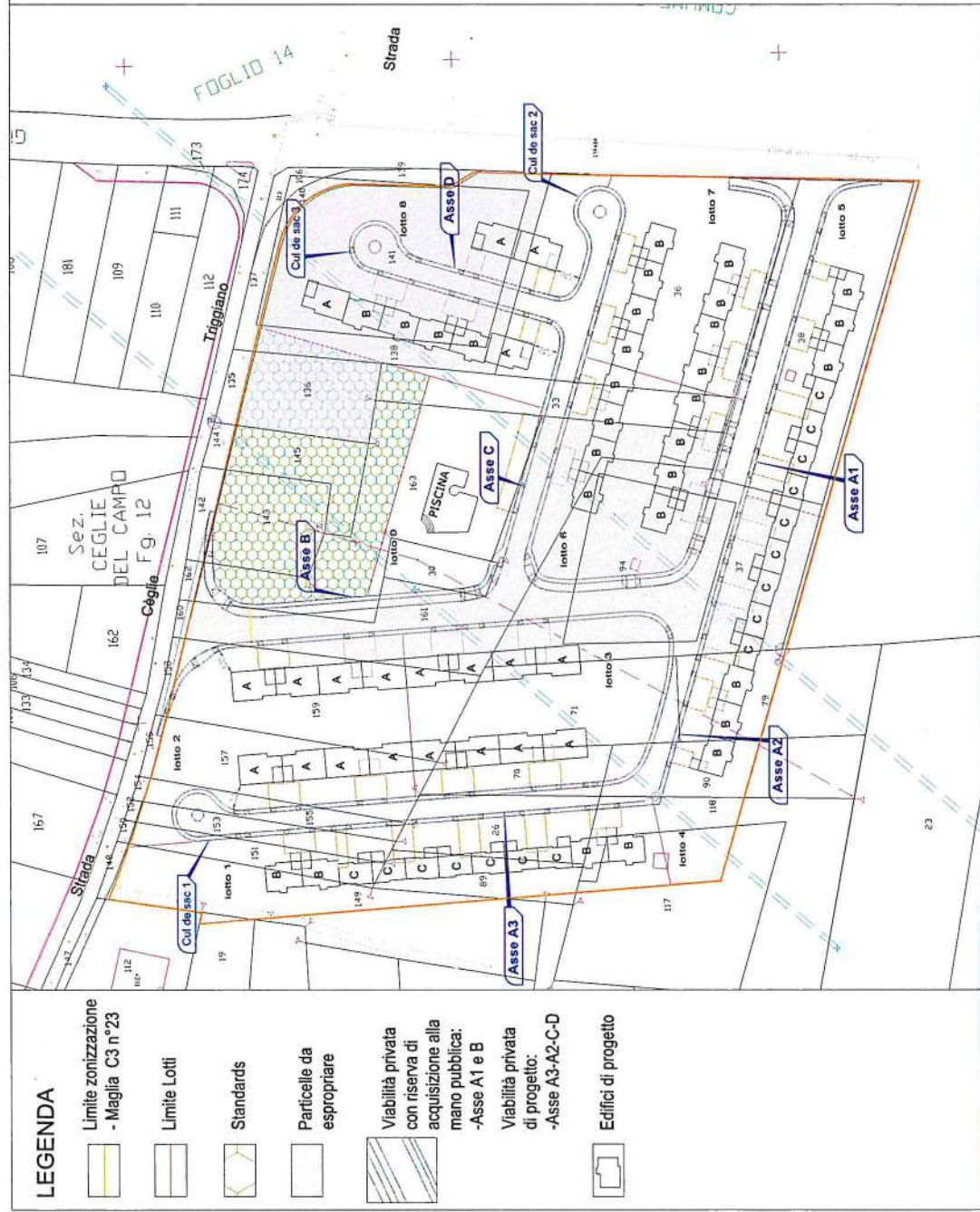
All.ti:

- "PD ES PL 01-Piano Particellare di Esproprio: Planimetria catastale" (agg. giugno 2023)
- "PD ES PL 02-Piano Particellare di Esproprio: Planimetria generale" (agg. giugno 2023)
- "PD ES RE 01-Relazione di stima delle aree soggette a esproprio" (agg. giugno 2023).

Istruttore Tecnico: arch. Angela Polieri



c_4662.Comune di Bari - Prot. 25/07/2023.0260019.1



- LEGENDA**
- Limite zonizzazione - Maglia C3 n°23
 - Limite Lotti
 - Standards
 - Particelle da espropriare
 - Viabilità privata con riserva di acquisizione alla mano pubblica: -Asse A1 e B
 - Viabilità privata di progetto: -Asse A3-A2-C-D
 - Edifici di progetto



COMUNE DI BARI
Municipio 4: Carbonara - Ceglie - Loseto
PROGETTO OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE n.2114/2003 - MAGLIA N° 23 di P.R.G., ZONA DI ESPANSIONE C3 IN AGRO DI CEGLIE DEL CAMPO - BA approvato definitivamente dal Comune di Bari con delibera di Giunta Comunale n. 160 del 25/03/2014

PARERE SUL PROGETTO DEFINITIVO prot. n. 12552/2018



PROGETTO DEFINITIVO - REV.1

TITOLO ELABORATO: PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO: PLANIMETRIA GENERALE

PROGETTISTI:
Ing. Onofrio Burdi
Ing. Giuseppe Milella
Ing. Onofrio Sardone
Tecnopolis s.r.l.s.
CONSULENZA IMPIANTI ELETTRICI: Ing. Giovanni Vecchio

PROVINCIA DI BARI
Sez. A - 20335
Ing. Onofrio Burdi
Ing. Giuseppe Milella
Ing. Onofrio Sardone

CODICE ELABORATO:
PD ES PL 02

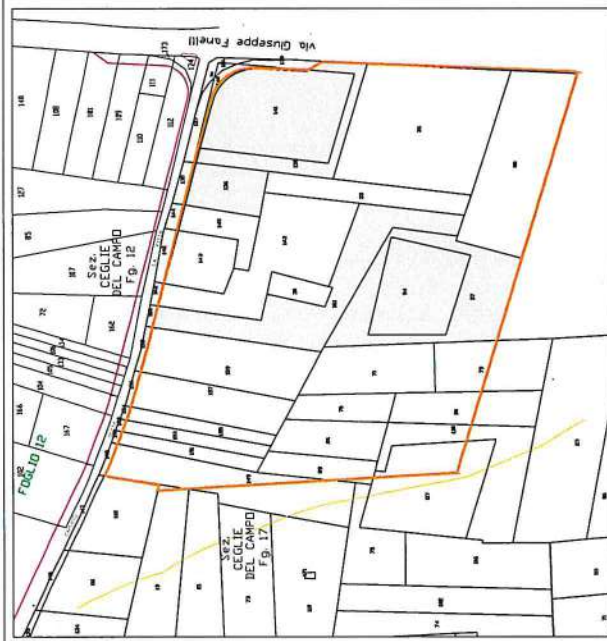
Scala: 1:1000
Data: giugno 2023

Redatto per conto del:
CONSORZIO "MARGHERITA"
Strada San Nicola 9/A - 70125 - Bari
P.L. 07769595728

IL COMMITTENTE
CONSORZIO MARGHERITA
CONSORZIO MARGHERITA
Strada S. Nicola 9/A
70125 - Bari
P.L. 07769595728



c_a662.Comune di Bari - Prot. 25/07/2023.0260019.1



LEGENDA:
Particelle oggetto di esproprio
Limite di tipizzazione



COMUNE DI BARI

Municipio 4: Carbonara - Ceglie - Loseto

PROGETTO OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
n.214/2003 - MAGLIA N°
23 di P.R.G., ZONA DI
ESPANSIONE C3 IN AGRO
DI CEGLIE DEL CAMPO - BA
approvato definitivamente dal
Comune di Bari con delibera di Giunta
Comunale n. 160 del 25/03/2014

PARERE sul PROGETTO
DEFINITIVO prot. n.
12552/2018

PROGETTO
DEFINITIVO - REV.1



TITOLO ELABORATO: PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO: PLANIMETRIA CATASTALE

Ing. Onofrio Burdi

Progettista

Ing. Giuseppe Milella

Autore del Progetto

Ing. Onofrio Sardone

Autore del Progetto

Technomobility s.a.s

Consulente

Ing. Giovanni Vecchio

Autore del Progetto



CODICE ELABORATO:

PD ES PL 01

Scala:

1:2000

Data:

giugno 2023

Redatto per conto del:

CONSORZIO "MARGHERITA"

90044 San Nicola 9/A - 70129 - Bari

P.I. 07705550728

IL COMMITTENTE

CONSORZIO MARGHERITA

CONSORZIO MARGHERITA

Strada S. Margherita, 9/A

00100 Roma, Italia

06/765556228

NOTA: non è stato



c_a662.Comune di Bari - Prot. 25/07/2023.0260019.1



COMUNE DI BARI

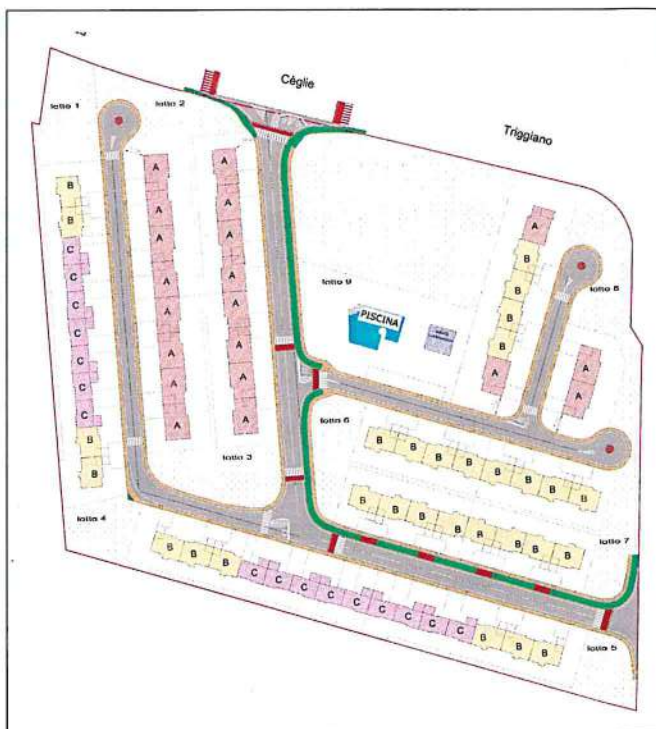
Municipio 4: Carbonara - Ceglie - Loseto

PROGETTO OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
n.214/2003 - MAGLIA N°
23 di P.R.G., ZONA DI
ESPANSIONE C3 IN AGRO
DI CEGLIE DEL CAMPO - BA

approvato definitivamente dal
Comune di Bari con delibera di Giunta
Comunale n. 160 del 25/03/2014

PARERE sul PROGETTO
DEFINITIVO prot. n.
12552/2018



**PROGETTO
DEFINITIVO - REV.1**

TITOLO ELABORATO:
**RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE SOGGETTE A
ESPROPRIO**

Ing. Onofrio Burdi

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 2935

Ing. Giuseppe Milella

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 5243

Ing. Onofrio Sardone

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 8478

Tecnomobility s.a.s

iscritta alla CCIAA di Bari al n. 589105

di Andersson Anna Maria
Margareta & C. S.a.s.

CONSULENTE IMPIANTI ELETTRICI:

Ing. Giovanni Vecchio

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 10591



CODICE ELABORATO:

PD ES RE 01

Scala:

Data:

giugno 2023

Redatto per conto del:

CONSORZIO "MARGHERITA"
strada San Nicola 9/A - 70129 - Bari
P.I. 07705950728

IL COMMITTENTE

CONSORZIO MARGHERITA

CONSORZIO MARGHERITA

Strada S. Nicola, 9/A
70129 - BARI

P.I. 07705950728
REA BA - 576301

Premessa:

Il 06/06/2020 prot. n. 159779 la POS Espropri e Stime del Comune di Bari ha espresso parere favorevole sulla Stima delle aree soggette a esproprio e sul Piano Particellare di Esproprio.

In data 16/03/2021 il Presidente del Consorzio "Margherita" ha trasmesso alla Ripartizione Urbanistica (prot.68124 del 16/03/2021) le controdeduzioni alla nota del 17/09/2020 Germane Camastra (prot.n.208842/2020) insieme alla relazione di Stima delle aree soggette ad esproprio del P.d.L.214/03.

In data 07/04/2021 la Ripartizione Urbanistica con prot. n. 87793/2021, trasmetteva al Direttore della Rip. II.VV.OO.PP. ing. Claudio Laricchia, al Direttore del Settore Interventi sul Territorio ing. Laura Casanova e alla POS Espropri e Stime ing. Rossana Racioppi, gli elaborati firmati digitalmente riguardanti le controdeduzioni alla nota del 17/09/2020 Germane Camastra prot. n. 208842/2020 e relativi allegati e nuova relazione di stima delle aree soggette ad esproprio, al fine di esprimere il parere di competenza.

Atteso che, rispetto all'iniziale prospettazione, i proprietari delle particelle n. 155-157 del fg. 17 di Ceglie del Campo, hanno, in data 23/06/2023, aderito al Consorzio Margherita, con Atto Pubblico per Notar Gisella Simone, è stata aggiornata e trasmessa al Comune di Bari, la sotto elencata documentazione:

- Relazione di stima delle aree soggette ad esproprio (già agli atti) con aggiornamento mediante stralcio delle particelle n.155-157 del fg. 17 di Ceglie del Campo;
- Piano Particellare Esproprio – Planimetria catastale;
- Piano Particellare Esproprio – Planimetria generale su catastale;
- visure storiche delle particelle oggetto di esproprio.

Oggetto della presente relazione è l'esproprio delle aree di proprietà di coloro che non hanno ancora aderito al Consorzio "Margherita" che si è costituito per atto per notar Gisella Simone del 01/08/2014 in seguito all'approvazione del Piano di Lottizzazione n.214/03 da parte della Giunta Comunale di Bari (Delibera N.160/2014) della Maglia di Espansione C3 n.23 ubicata nel Comune

Pagina 1 di 5

PROGETTISTI:

Ing. Onofrio Burdi
iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 2935

Ing. Giuseppe Milella
iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 5243

Ing. Onofrio Sardone
iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 8478

**Tecnomobility di Andersson Anna
Maria Margareta & C. s.a.s.**
Iscritto alla CCIAA di Bari al n. 589105

CONSULENTE IMPIANTI ELETTRICI:

Ing. Giovanni Vecchio
iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 10591

di Bari e precisamente in agro di Bari-Ceglie del Campo. Tale procedura espropriativa si rende necessaria per l'attuazione del P.d.L. n. 214/03 già approvato.

Tali particelle sono individuate nelle planimetrie:

- Piano particellare di esproprio: Planimetria catastale;
- Piano particellare di esproprio: Planimetria generale.

L'entrata in vigore del T.U. n. 327 del 08/06/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 302 del 27/12/2002 sulle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, consente di determinare la procedura di occupazione d'urgenza prevista dall'art.22 e 22/bis, nonché dalla L.R. n. 3 del 22/02/2005, per le aree interessate dall'intervento e quindi accelerare la fase di acquisizione materiale delle stesse.

Individuati i beni oggetto d'esproprio e le percentuali di possesso per coloro che non hanno ancora manifestato la volontà di aderire al Consorzio, si determinerà l'indennità per i suddetti terreni; il tutto come riportato nella planimetria in cui sono individuate le particelle oggetto di esproprio e nell'Elenco Ditte degli immobili oggetto di esproprio e Computo metrico indennità di esproprio.

RIFERIMENTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

In base all'attuale P.R.G. del Comune di Bari, la superficie delle particelle oggetto dell'esproprio è tipizzata come zone di **Espansione "C3"**, con indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,50 mc/mq e tali particelle sono assoggettate a P.U.E. ai sensi dell'art. 16 della L.R. 20/2001.

STIMA DEI BENI

AREE EDIFICABILI:

L'art. 37 del T.U. Espropri n.327/2001, prevedeva, per le aree edificabili, che l'indennità definitiva fosse determinata in base alla semisomma del valore venale del bene e del reddito dominicale netto, moltiplicato per dieci. Le sentenze n. 348 e n. 349 del 24/07/2007, ha dichiarato l'art. 37 del T.U. Espropri n.327/2001 incostituzionale e pertanto così come ribadito dalla Corte di Cassazione, con

Pagina 2 di 5

PROGETTISTI:

Ing. Onofrio Burdi

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 2935

Ing. Giuseppe Milella

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 5243

Ing. Onofrio Sardone

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 8478

Tecnomobility di Andersson Anna

Maria Margareta & C. s.a.s.

iscritto alla CCIAA di Bari al n. 589105

CONSULENTE IMPIANTI ELETTRICI:

Ing. Giovanni Vecchio

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 10591

Sentenza n.11176 del 07/05/2010: "il valore dell'area edificabile è costituito da quello venale in comune commercio".

Pertanto il valore venale di un bene può essere stimato mediante il metodo comparativo, utilizzando come parametro di riferimento il valore medio per metro quadrato di superficie, rilevato per suoli edificatori simili con le stesse caratteristiche.

Il valore di mercato di un suolo è influenzato, dalla possibilità che la volumetria possa essere concretamente realizzata sulla stessa area, dalla posizione, dalla volontà amministrativa, dai vincoli esistenti, dai tempi di realizzazione, da un Piano di lottizzazione adottato e/o approvato e/o convenzionato, da un Permesso di Costruire rilasciato; tutti elementi essenziali che determinano un'oscillazione degli stessi valori. I suoli oggetto della presente relazione sono ubicati in zona periferica dell'abitato della Città di Bari, ai confini del territorio comunale e precisamente ai confini del Quartiere di Ceglie del Campo (IV municipio). Da indagini effettuate presso operatori di mercato e gli Uffici Tecnici Comunali, è emerso che terreni simili a quelli in questione, tutti ricadenti in zona di espansione "C3", sono stati oggetto, in epoca recente di vari atti di compravendita con valori compresi tra 20,00 €/mq a 50,00 €/mq, con una media di 35,00 €/mq. La Deliberazione di Giunta Comunale di Bari n. 889 del 28/12/2017 avente ad oggetto: "Approvazione dei valori delle aree fabbricabili" ha stabilito per le aree di espansione "C3" un valore di mercato minimo di €/mq 25,00 ed un valore massimo di €/mq 65,00, per cui il valore medio è pari ad 45,00 €/mq; Inoltre la su indicata delibera ha stabilito:

1) per le zone assoggettate a P.U.E. ai sensi dell'art.16 L.R. 20/2001 il valore base riconosciuto in tabella viene rimodulato come segue in relazione allo stato del procedimento amministrativo che ne condiziona il valore:

- Suolo privo di P.U.E.: 25% del valore in tabella;
- Suolo con P.U.E. adottato: 50 % del valore in tabella;
- Suolo con P.U.E. approvato: 75 % del valore in tabella;
- Suolo con P.U.E. convenzionato: 100 % del valore in tabella.

Pagina 3 di 5

PROGETTISTI:

Ing. Onofrio Burdi
iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 2935

Ing. Giuseppe Milella
iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 5243

Ing. Onofrio Sardone
iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 8478

**Tecnomobility di Andersson Anna
Maria Margareta & C. s.a.s.**
iscritto alla CCIAA di Bari al n. 589105

CONSULENTE IMPIANTI ELETTRICI:

Ing. Giovanni Vecchio
iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 10591

2) "Alla luce della contingenza economica e delle attuali incertezze del mercato immobiliare si stabilisce per tutte le aree un abbattimento del 20% del valore in tabella per l'anno 2018, salvo ulteriore proroga;" Pertanto si considera come valore unitario di esproprio il prezzo di €/mq 45,00 che rappresenta il valore di un suolo con P.U.E. convenzionato.

Poiché il P.U.E, oggetto della presente perizia, è privo di convenzione urbanistica tale valore unitario subirà una riduzione del 25%. Inoltre esso subirà un ulteriore abbattimento del 20% per le attuali incertezze del mercato immobiliare. Pertanto il valore unitario di esproprio, che, nel caso specifico, rappresenta il valore di un suolo con P.U.E. approvato (suolo definitivamente edificabile) grazie all'operato e ai costi sostenuti dagli aderenti al Consorzio Margherita, sarà pari 45,00 €/mq x 75% x 80% = €/mq 27,00

A questo punto è importante considerare che gli aderenti al Consorzio Margherita, dal 2002 ad oggi, hanno assunto tutti i costi per trasformare un terreno suscettibile di edificazione (suolo privo di P.U.E.) in un suolo definitivamente edificabile (suolo con P.U.E.) e tanto senza alcun apporto dei soggetti non aderenti. E' di intuibile rilevazione che, proprio grazie all'operato ed ai costi sostenuti dagli aderenti al Consorzio Margherita, il valore del suolo dei soggetti non aderenti, ha ottenuto un sensibile incremento di valore. Appare evidentemente consequenziale, altresì, che tali spese occorse per detta trasformazione sostenute dagli aderenti al Consorzio, pari, ad oggi, ad € 158.723,81, documentate dai bilanci del Consorzio, devono essere considerate (in decurtazione) nella valutazione del prezzo unitario di esproprio. Pertanto, poiché la superficie totale del P.d.L. è pari a mq 41.087,30, si ha che la spesa unitaria di trasformazione, che ha reso un suolo suscettibile di edificazione (suolo privo di P.U.E.) in un suolo definitivamente edificabile (suolo con P.U.E.) è pari a € 158.723,81: 41.087,30 mq. = €/mq 3,86.

In virtù di quanto su esposto e documentato, ritengo che il prezzo unitario stimato dal sottoscritto, pari ad € 27/mq, (riguardante un suolo con P.U.E. approvato), dovrà essere altresì decrementato della spesa unitaria di trasformazione, pari ad €/mq 3,86, sostenuta dal Consorzio per tutte le opere che hanno reso definitivamente edificabile i suoli de quo. Alla

Pagina 4 di 5

PROGETTISTI:

Ing. Onofrio Burdi
iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 2935

Ing. Giuseppe Milella
iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 5243

Ing. Onofrio Sardone
iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 8478

**Tecnobility di Andersson Anna
Maria Margareta & C. s.a.s.**
iscritto alla CCIAA di Bari al n. 589105

CONSULENTE IMPIANTI ELETTRICI:

Ing. Giovanni Vecchio
iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 10591

luce di quanto su esposto si assume un valore unitario pari a €/mq 23,15 (€/mq 27 - €/mq 3,86) (Euro ventitre/15).

VALORE DELLE AREE DA ESPROPRIARE

Verificate le aree da espropriare ed i proprietari che non hanno ancora aderito al Consorzio, dal Piano Particellare - Computo indennità di esproprio, si evince che la superficie catastale dei non aderenti è pari a mq 12.571,00, leggermente inferiore a quella reale, per cui il valore delle aree da espropriare è pari ad €291.018,65.

CALCOLO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

L'art. 50 del D.P.R. n.327 del 08/06/2001 e s.m.i. prevede e riconosce all'espropriato una indennità di occupazione, che decorre dalla data dell'immissione in possesso, pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto in caso di esproprio dell'area, per ciascun anno di occupazione.

Pertanto, prevedendo un'occupazione massima di un anno si ha:

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE: € 291.018,65 x 1 / 12 = € 24.251,55

QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO

1. Valore aree da espropriare =	€ 291.018,65
2. Indennità di occupazione =	€ 24.251,55
3. Danni, imprevisti, notifiche, registrazioni, trascrizioni, valutazioni ed arrotondamenti =	€ 31.729,80
Totale indennità di esproprio =	€ 347.000.00

Bari, 29/06/2023

IL TECNICO

Ing. Onofrio Burdi

Pagina 5 di 5

PROGETTISTI:

Ing. Onofrio Burdi
iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 2935

Ing. Giuseppe Milella
iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 5243

Ing. Onofrio Sardone
iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 8478

**Tecnomobility di Andersson Anna
Maria Margareta & C. s.a.s.**
iscritto alla CCIAA di Bari al n. 589105

CONSULENTE IMPIANTI ELETTRICI:

Ing. Giovanni Vecchio
iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 10591



C O M U N E D I B A R I

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

SEDUTA DEL 25 MARZO 2014

DELIBERA N.160

O G G E T T O

PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 214 CONCERNENTE I SUOLI INSERITI NELLA MAGLIA 23 DI PRG., SITI IN BARI, IN AGRO DI CEGLIE DEL CAMPO, COMPRESI TRA LA VIA G. FANELLI E LA NUOVA VIABILITÀ DI P.R.G. (ALLARGAMENTO DI VIA GORIZIA) ED UBICATI AL LIMITE DEL TERRITORIO COMUNALE CONFINANTE CON VALENZANO.
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONE E APPROVAZIONE DEFINITIVA.

L'ANNO DUEMILAQUATTORDICI IL GIORNO VENTICINQUE DEL MESE DI MARZO, , ALLE ORE 17:00 CON CONTINUAZIONE

SONO PRESENTI:

P R E S I D E N T E

EMILIANO Dott. MICHELE - SINDACO

A S S E S S O R I

N	COGNOME E NOME	PRES	N	COGNOME E NOME	PRES
1	PISICCHIO Prof. Alfonsino	SI	7	LOSITO Sig. Fabio	NO
2	ABBATICCHIO Dott. Ludovico	SI	8	MAUGERI Prof.ssa Maria	SI
3	DE FRANCHI Avv. Rocco	SI	9	SANNICANDRO Ing. Raffaele	SI
4	DE SIMONE Sig.ra Caterina	SI	10	SPALLINI Prof.ssa Sabrina	SI
5	GIAMPAOLO D.ssa Margherita	SI	11	VASILE Sig. Antonio Maria	SI
6	LACARRA Avv. Marco	SI			

--	--	--	--	--	--	--	--

ASSISTE IL SEGRETARIO GENERALE Dott. MARIO D'AMELIO

L'ASSESSORE, ING. RAFFAELE SANNICANDRO, SULLA BASE DELL'ISTRUTTORIA CONDOTTA DALLA RIPARTIZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA, RIFERISCE :

Oggetto del presente provvedimento è l'approvazione del progetto di lottizzazione rubricato dall'Ufficio tecnico al n. 214/03, presentato dai Sigg. DE FILIPPIS Anna ed altri in data 24.09.2003, con istanza assunta al Prot. 116156 e concernente i suoli inseriti nella maglia 23 di Piano Regolatore Generale, siti in Bari, in agro di Ceglie del Campo, compresi tra la via G. Fanelli e la nuova viabilità di P.R.G. (allargamento di via Gorizia) ed ubicati al limite del territorio comunale confinante con Valenzano.

Sulla base dell'istruttoria condotta dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, la Giunta Comunale con deliberazione n. 493 del 05.09.2012, esecutiva nei modi di legge, adottava - ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui agli artt. 21 e 27 della L.R. 56/80 - il predetto piano di lottizzazione. L'attuale configurazione della maglia deriva dalla correzione di un errore cartografico prodotto in sede di formazione della variante generale del PRG del 1976 e dell'approvazione del progetto, in variante al PRG, di allargamento e sistemazione di via Gorizia.

La predetta deliberazione è stata depositata, unitamente agli elaborati nella stessa richiamati, presso la Segreteria Generale del Comune di Bari -Ufficio Albo Pretorio - per il periodo di 10 giorni consecutivi, compresi i festivi, e precisamente dal 30.11.2012 al 09.12.2012. Durante tale periodo, l'avviso di deposito è stato affisso a mezzo manifesti murali in luoghi di pubblica frequenza ed è stato pubblicato il 29.12.2012 sui quotidiani Gazzetta del Mezzogiorno (edizione di Bari) e "Corriere della Sera" (edizione di Bari "Corriere del Mezzogiorno").

Entro il termine previsto dall'art. 21 della L.R. Puglia n. 56/80 sono pervenute le seguenti osservazioni avverso il suddetto piano:

- **OSS. N. 1) LADISA Luigi Paolo**, (proprietario dell'area individuata catastalmente al fg 18 CE p.lle 18 e 19), pervenuta il 04.10.2012 e assunta al prot. llo 230966 del 12.10.2012 **(All. A)**:

SINTESI DEL'OSS. N.1:

Il proprietario di due particelle catastali poste allo spigolo nord-est della originaria maglia di PRG n. 23 destinata ad espansione C/3 fa notare che il Piano di lottizzazione adottato è da ritenere " *non conforme* , a suo parere, alla Variante Normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10.12.2008 e pubblicata nel BURP n. 14 del 23.01.2009", in quanto " *interessa solo parzialmente la stessa maglia... e ciò contrariamente a quanto dalla stessa Variante previsto* "all'art. 51.

Altresì ritiene che " *non sia condivisibile quale motivo posto alla base dell'adozione del Piano di lottizzazione il criterio, indicato nella stessa delibera di adozione, secondo il quale l'approvazione del progetto in variante al P.R.G. di allargamento e di sistemazione di via Gorizia (peraltro già preesistente), in quanto opera pubblica adottata in variante al P.R.G., abbia di fatto suddiviso l'originaria Maglia n° 23 in due maglia separate da tale presunta nuova viabilità di piano...* "

Peraltro.. " *un piano di lottizzazione deve rappresentare uno strumento per attuare le previsioni della pianificazione generale e che deve svolgere una funzione sia di raccordo con l'esistente aggregato abitativo sia di potenziamento delle opere di urbanizzazione, evidentemente perseguibili solo con una programmazione riferita all'intera maglia e giammai a singoli lotti. Così come non può trascurarsi, a salvaguardia della strumentazione urbanistica generale, l'obbligo di valutare unitariamente le porzioni di territorio assoggettate a perimetrazione di comparto...* "

Poiché le modifiche apportate al vecchio P.R.G. del Comune di Bari con la citata Variante delle N.T.A. nelle zone di espansione prescrivono di elevare la unità minima d'intervento all'intera maglia di piano (in precedenza individuata in 20.000 mq) *"...ben si comprende come il Piano di lottizzazione adottato appaia più coerente alle vecchie disposizioni di P.R.G. che a quelle recenti..."*

Infine, nel caso in esame *"...alcun particolare elemento ostativo vi era... affinché l'Amministrazione Comunale... potesse orientare la propria fase istruttoria al fine di giungere ad ottenere un Piano di Lottizzazione esteso all'intera maglia coerentemente alle vigenti disposizioni..."*

- **OSS. N. 2) CAMASTRA Annamaria e CAMASTRA Antonia**, (proprietaria dell'area individuata catastalmente al fg 17 CE p.lle 37, 66 e 94), pervenuta il 27.12.2012 e assunta al prot.llo 7691 del 11.01.2013 **(All. B)**:

SINTESI DEL'OSS. N. 2:

I suoli edificatori di proprietà delle osservanti (di estensione pari a 7.548 mq, corrispondente al 18,38 % della superficie catastale totale dell'area del PdL) fanno parte delle aree delle aree dei soggetti non aderenti (pari al 37,1%): pertanto *"l'assetto proprietario che non ha sottoscritto il PdiL è rilevante"*.

Inoltre *"alcuni proprietari di aree, pur se annoverati tra la maggioranza qualificata... idonea all'avvio del procedimento di lottizzazione, non hanno sottoscritto la bozza di Convenzione Urbanistica allegata alla Delibera di G.C. n° 493/2012, manifestando così l'esplicito interesse alla attuazione del PdiL n° 14 per Comparti in luogo della Convenzione unica attualmente proposta dallo stesso PdiL n°214"*.

Il DRAG approvato dalla G.R. riporta che: *"Nel caso in cui il PUE non sia presentato dalla totalità dei proprietari, si deve dimostrare l'equa ripartizione degli utili e degli oneri tra tutti i proprietari ricompresi nel perimetro del piano tramite un apposito elaborato"*: a tale riguardo le osservanti indicano che :*" Nel caso in esame la equa ripartizione si concretizza non solo con l'assegnazione a ciascun proprietario della volumetria edilizia di competenza (tabella degli utili e degli oneri) ma anche con il conferimento della facoltà di poter stipulare la Convenzione Urbanistica e, conseguentemente, di poter attuare la propria parte di intervento nel momento più opportuno."*

Pertanto *"in alternativa all'istituzione del Consorzio...che assicuri le realizzazioni coatte delle parti resistenti, esiste un procedimento di attuazione del PdiL n° 214 , in grado di garantire una maggiore partecipazione democratica, che opera attraverso la individuazione di due o più "Comparti Urbanistici" all'interno di uno stesso Piano di Lottizzazione: raggruppando gli assetti proprietari omogenei (ad esempio, aderenti alla stipula di un'unica Convenzione PdiL da una parte e non aderenti dall'altra) può comunque consentire di perseguire l'obiettivo di uno sviluppo territoriale ordinato e programmato, sia di adeguare la attuazione degli interventi alle effettive domande di nuovi insediamenti residenziali, senza dover procedere necessariamente attraverso l'obbligo di realizzare tutte le urbanizzazioni sulla intera superficie territoriale per dover cantierizzare solo pochi lotti."*

In conclusione, *"il Piano di lottizzazione n° 214, nell'interesse di uno sviluppo edilizio/urbanistico ordinato e programmato che coniughi le prerogative pubbliche con le esigenze organizzative private, deve distribuire i lotti edificabili residenziali e/o non residenziali o, in alternativa,*

semplicemente le superfici fondiarie, in due o più Comparti (Urbanistici e/o Edilizi) dei quali uno riferibile ai diritti edificatori provenienti dalle aree afferenti ai promotori del PdiL che hanno siglato la bozza della Convenzione Urbanistica allegata alla Delibera di G.C. n° 493/2012, ossia ai soggetti che hanno già sottoscritto il PdiL, mentre l'altro ovvero, in alternativa il sistema degli altri comparti, riferibile ai diritti edificatori delle restanti proprietà, ossia a coloro che non hanno sottoscritto il PdiL ovvero anche a coloro che pur se annoverati tra la maggioranza qualificata per il procedimento della lottizzazione, non hanno siglato la bozza della Convenzione Urbanistica allegata alla Delibera di G.C. n° 493/2012".

Inoltre: "il PdiL n° 214 deve attribuire ad ogni Comparto edificatorio individuato le opere di urbanizzazione primaria funzionalmente necessarie ed economicamente bilanciate quale diretta esecuzione di ciascun comparto (in particolare la rimozione degli elettrodotti non dovrà costituire peso e/o servitù per alcuno), e deve attribuire infine, previa cessione delle necessarie aree, la quota parte delle spese occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria come previste dall'intero PdiL, da corrispondere al Comune in forma monetaria, rilevando un verosimile differimento temporale tra i Comparti previsti."

Infine: "I Comparti edificatori, nell'ambito del PdiL, potranno essere individuati suddividendo la superficie territoriale attuale ovvero, in subordine, anche ricorrendo al metodo della Perquazione Urbanistica.....suddividendo le superfici fondiarie e/o i lotti edilizi del PdiL n° 214."

Il R.U.P. ha elaborato, in ragione di ciascuna osservazione pervenuta, le schede di analisi e controdeduzioni, che si allegano al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale, rispettivamente sotto le lettere **C (LADISA Luigi Paolo)** e **D (CAMASTRA Annamaria e CAMASTRA Antonia)**.

Con riferimento all'osservazione n. 1: LADISA Luigi Paolo

L'osservazione riguarda la verifica di coerenza del piano di lottizzazione adottato con la variante delle N.T.A. del P.R.G., giusta delibera di approvazione di Giunta Regionale n. 2415 del 10.12.08.

Nel caso in esame, attesa la destinazione urbanistica delle aree coinvolte (espansione C3), le modificazioni normative intervenute con la predetta variante delle N.T.A. del P.R.G. assunte dall'A.C. nell'ambito delle politiche urbanistiche del territorio e rese necessarie per la scadenza del III P.P.A., assumono rilevanza in ordine alle modalità di attuazione delle proposte di P.d.L..

In particolare, tra le modifiche sostanziali introdotte nelle zone di espansione quale quella in argomento, l'obbligo del ricorso allo strumento urbanistico di secondo grado esteso all'intera maglia (con conseguente superamento della unità minima d'intervento, in precedenza individuata in 20.000 mq) trae la sua giustificazione nell'evitare una edificazione sparsa e disomogenea e per restituire, quando la zona sia parzialmente edificata, efficienza all'abitato riordinando e talora addirittura ridefinendo ex novo un disegno urbanistico di completamento della zona.

Il concetto di "maglia", in urbanistica è sempre stato riportato ad un ambito territoriale unitario e omogeneo, riconoscibile attraverso il prioritario legame con il reticolo stradale di contorno ad esso correlato.

Originariamente, nella città esistente, la maglia urbanistica veniva definita come "un insieme di edifici racchiusi nel minor perimetro formato da strade pubbliche".

Tale definizione viene ritrovata testualmente anche nelle più recenti normative riguardanti l'edificato (ad esempio nel regolamento di applicazione della Legge della Regione Puglia n. 14 del 2009, il c.d. "Piano Casa").

Con l'avvento dell'urbanistica moderna e delle formazioni dei piani regolatori generali tale definizione ha assunto un connotato più ampio proprio della "zonizzazione urbanistica omogenea", secondo la quale per "maglia" in urbanistica si intende "una parte della città o dello strumento urbanistico delimitato da viabilità esistente e di progetto, dotate di specifici caratteri fisici e/o funzionali".

E' evidente che il legame principale con la viabilità primaria di contorno rimane e contribuisce a definire le caratteristiche della maglia urbanistica anche con riferimento alle aree vicine diversamente od ugualmente destinate.

In tutti i casi le previsioni del piano regolatore (compreso quello di Bari) nel definire le maglie di diversa destinazione (proprie della zonizzazione urbanistica) non sono immutabili potendosi determinare comunque la necessità o l'opportunità di varianti che tengano conto di nuove esigenze emerse in ambiti territoriali specifici.

Emblematica la seguente definizione formulata in precisa statuizione del G.A.:

"La zona omogenea non è, in effetti, definibile aprioristicamente, essendo la conseguenza di valutazioni rimesse alle competenti autorità amministrative le quali... possono tenere adeguato conto anche delle trasformazioni del territorio che siano intervenute rispetto alla zonizzazione del precedente strumento urbanistico, ed individuare nuove zone ove siano presenti elementi di omogeneità (ex art. 2 lettera b del D.M. 1444/68), che devono essere riscontrati con riferimento alle dimensioni della nuova zona, e non della vecchia maglia.." (Cons. Stato IV, 11.04.2007 n. 1615).

Nel caso in esame è indubbio che la via Gorizia - pur esistente come testualmente riportato dall'osservante - nella zonizzazione originaria di piano regolatore assumeva un ruolo nettamente diverso da quello attuale.

Infatti, trattandosi di viabilità di peso minore essa era ricompresa nella perimetrazione territoriale della maglia così come catalogata dal P.R.G. e nel P.P.A. (n. 23 esp C/3): di conseguenza, nella graficizzazione del P.R.G. tale tratto stradale era assimilato a tale destinazione con retinatura unica dell'intera maglia.

E' altrettanto indiscutibile che l'importanza successivamente riconosciuta da tale viabilità (di collegamento fra l'abitato di Valenzano e quelli di Bari-Ceglie-Carbonara) ha determinato la necessità da parte dell'Amministrazione comunale di prevedere un potenziamento di tale utile nastro stradale (con allargamento dello stesso) per rispondere adeguatamente al flusso di traffico prevedibile..

La conseguenza è stata l'inevitabile interessamento del tratto interferente con la maglia originaria che ora si connota - in variante al P.R.G. - quale destinazione di piano a "viabilità" e non ad "espansione C/3", con mutazione del regime giuridico delle aree interessate dall'opera pubblica che, in quanto espropriate e soggette ad indennizzo, non sono più suscettibili di produrre volumetrie edificabili: in sintesi il progetto stradale (approvato in variante al P.R.G. ed in corso di completamento nella sua realizzazione) è stato idoneo a conferire un diverso assetto a tale porzione del territorio comunale in modo da creare una suddivisione della maglia originaria di piano in due diverse maglie di tessuto urbano separate da tale viabilità primaria.

Allo scopo è utile il richiamo del punto 2) secondo capoverso del dispositivo della citata variante delle N.T.A. del P.R.G.:

“...la definizione di piano urbanistico esteso all’intera maglia di P.R.G. è da intendersi come segue in base al regime giuridico e di fatto delle aree:

l’area di intervento deve estendersi a tutte le aree residue contermini, libere o liberabili, risultanti tali rispetto al tessuto edificato legittimo preesistente oppure risultanti residuali rispetto ad ambiti territoriali parzialmente interessati da piani urbanistici esecutivi adottati dal Consiglio Comunale.”

In conclusione, l’applicazione del nuovo dispositivo normativo (obbligo di estendere l’intervento del piano attuativo all’intera maglia) è garantita in quanto tale imposizione non poteva e non può essere applicata alla maglia originaria ma a quella riconfigurata in ragione del nuovo regime giuridico e di fatto delle aree: pertanto, una diversa interpretazione avrebbe inevitabilmente comportato un profilo di illegittimità non riconducibile al potere discrezionale dell’A.C..

IN CONSEGUENZA DELLE PREDETTE CONTRODEDUZIONI SI PROPONE IL NON RECEPIMENTO DELL'OSSERVAZIONE N. 1.

Con riferimento all’osservazione n. 2: CAMASTRA Annamaria e CAMASTRA Antonia;

Si premette che in vigore del P.P.A., era applicabile l’art. 27 co. 2 della L.R. 56/80 che così recita testualmente:

“Il Piano di lottizzazione di aree inserite in un P.P.A. può essere proposto anche da uno solo dei proprietari, sempre che il Piano di lottizzazione stesso non comporti modificazioni delle aree edificate esistenti di proprietà degli altri e preveda la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri. Il Piano viene adottato ed approvato con la disciplina fissata dall’art. 15 della legge regionale 12 febbraio 1979, n. 6 sui comparti.”

Allo stato, non essendo stato prorogato il P.P.A. , la condizione per la proposizione di un piano di lottizzazione è quella fissata dalla lettura comparata dell’art. 16 co. 1 della L.R. 20/2001 e dell’art. 37 co.1 della L.R. 22/2006 di seguito riportate testualmente:

“Art. 16 (Formazione dei PUE)

1. I PUE possono essere redatti e proposti:

a) dal Comune;

b) dai proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51 per cento degli immobili compresi entro il perimetro dell’area interessata. Il loro concorso è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al Comune della proposta di piano esecutivo e del relativo schema di convenzione;

c) dalle società di trasformazione urbana previste dalla normativa vigente.”

“Art. 37 (Formazione e attuazione degli strumenti esecutivi)

1. La previsione di cui all’articolo 16, comma 1, lettera b), della L.R. n. 20/2001 si applica anche per la formazione e attuazione degli strumenti esecutivi di cui alla legislazione nazionale e regionale in materia e per l’attuazione dei comparti edificatori.”

Quest'ultima disposizione ha l'effetto di chiarire che il principio maggioritario vale per tutti i piani attuativi, siano essi regolati da legge statale o regionale e vale anche per i comparti, già disciplinati, sotto tale aspetto dall'art. 23 della legge n.1150 del 1942.

Ne consegue che la maggioranza del 51 per cento degli immobili compresi nel perimetro dell'area interessata è condizione necessaria e sufficiente per la presentazione dei piani di lottizzazione (e di altri piani di iniziativa privata).

Nel caso in argomento è stata trasmessa dimostrazione che le proprietà degli aderenti alla proposta di P.d.L. costituiscono maggioranza qualificata (alla data dell'adozione pari al 62,7% ancorché suscettibile di successivo incremento) per la costituzione del Consorzio per l'attuazione del comparto edificatorio.

Pertanto, obbligo dell'A.C. è quello di verificare se tale condizione è soddisfatta per la proposta attuativa da porre in adozione.

Ciò detto, la garanzia del rispetto del requisito di legge per la presentazione della proposta pone le condizioni per la definizione di una soluzione progettuale in ragione della quale la valutazione di merito dell'Uffici consiste non solo nel delicato compito di verifica dei dispositivi di norma, ma anche nel necessario approfondimento finalizzato a perseguire fra l'interesse e l'interesse privato, nel rispetto, comunque, del potere discrezionale dell'A.C..

A titolo esemplificativo, è indubbio che l'opportunità di un accorpamento, di una configurazione territoriale regolare, non residuale e priva di servitù delle aree da cedere a standard nelle lottizzazioni formulata spesso nei pareri tecnici istruttori dell'Ufficio comunale, non deriva dall'applicazione di alcuna norma specifica, ma è riconducibile in concreto alla definizione della specifica potenzialità delle predette delle aree pubbliche (capacità di utilizzo) o più astrattamente al perseguimento dell'interesse pubblico prima enunciato.

La finalità di tali obiettivi sottende la soluzione progettuale complessiva posta in adozione e le esatte individuazioni delle spettanze volumetriche non può essere evidentemente soddisfatta dall'A.C. in quanto attiene ai rapporti privatistici tra il i vari soggetti committenti la proposta (da riunire in Consorzio) ed il tecnico incaricato della soluzione progettuale, che opportunamente dovrà equilibrare la soluzione individuando per ciascun proprietario la posizione delle varie volumetrie di spettanza nonché le aree pubbliche da cedere, nel difficile compito di "far quadrare" il progetto con le esigenze e delle aspettative dei singoli aventi titolo.

In definitiva la norma garantisce in forma neutrale tutti i soggetti proprietari, in quanto sussiste l'obbligo di indicare, sulla base della relazione finanziaria dell'intervento, la ripartizione degli utili (volumi) e degli oneri (cessioni delle superfici da destinare a standard, formazione delle urbanizzazioni, ecc.) da suddividere fra i vari proprietari in ragione della rispettiva consistenza patrimoniale: nella fattispecie tale diritto-dovere ("equa ripartizione percentuale degli utili e degli oneri") è garantito per tutti i proprietari aderenti e non (e, pertanto, anche per le osservanti in argomento), come indicato in apposito elaborato (cfr tavola D della proposta adottata).

*E' evidente che tale garanzia è di per sé esaustiva e **non può arbitrariamente interpretarsi estensivamente** – così come testualmente indicato dalle osservanti - "...anche con il conferimento della facoltà di poter stipulare la Convenzione Urbanistica e, conseguentemente, di poter attuare la propria parte di intervento nel momento più opportuno..", addirittura imponendo, quale indirizzo progettuale, la suddivisione dell'area "...attraverso la individuazione di due o più "Comparti Urbanistici" all'interno di uno stesso Piano di Lottizzazione: raggruppando gli assetti proprietari*

omogenei (ad esempio, aderenti alla stipula di un'unica Convenzione PdiL da una parte e non aderenti dall'altra) ... senza dover procedere necessariamente attraverso l'obbligo di realizzare tutte le urbanizzazioni sulla intera superficie territoriale per dover cantierizzare solo pochi lotti" .

Nel merito , in primo luogo , attesa la destinazione urbanistica dell'area oggetto della proposta di P.d.L. in oggetto (espansione C/3), occorre tener conto della intervenuta variante alle N.T.A del P.R.G.. (delibera di approvazione definitiva di Giunta Regionale n. 2415 del 10.12.08 con prescrizioni, quest'ultima pubblicata sul B.U.R.P. della Regione Puglia): infatti, in virtù del dispositivo normativo adottato, nelle zone di espansione è ribadito, con l'eliminazione del previgente lotto minimo, l'obbligo del ricorso allo strumento urbanistico di secondo grado esteso all'intera maglia, onde evitare una edificazione sparsa e disomogenea e per restituire, quando la zona sia parzialmente edificata, efficienza all'abitato riordinando e talora addirittura ridefinendo ex novo un disegno urbanistico di completamento della zona.

Pertanto, nel processo di formazione e di approvazione di un piano attuativo, in conseguenza dell'eliminazione del lotto minimo d'intervento, della necessità di intervento esteso all'intera maglia e della scadenza del III PPA (non rinnovato), non è più applicabile né disciplina fissata dall'art. 27 co. 2 della L.R. 56/80, né tanto meno, le procedure indicate nella Del. di C.C. n. 1565 del 27.03.85 (convenzionamento di lottizzazione comparto per settori aventi autonomia funzionale).

D'altra parte appare utile evidenziare che la percentuale di adesione dei proprietari proponenti il piano non è immutabile in quanto suscettibile di variazione nel corso del procedimento finalizzato all'approvazione definitiva : l'imposizione di una suddivisione in due o più comparti - così come richiesto dalle osservanti – laddove possibile determinerebbe inevitabilmente un aggravio illegittimo del procedimento in ragione della necessità di rivisitazioni progettuali dei comparti (comprese le attribuzioni delle urbanizzazioni "funzionalmente necessarie ed economicamente bilanciate") correlate alle modifiche della ripartizione delle aree fra aderenti o meno alla proposta.

Inoltre, la richiesta di suddivisione in più comparti appare incoerente in virtù :

- della ridotta dimensione della maglia (residuale rispetto alla più grande per effetto della variante al P.R.G. determinata dall'approvazione del progetto stradale di via Gorizia) ;*
- delle ridotte volumetrie corrispondenti ai singoli lotti.*

Infine, l'obiettivo di perseguire una opportuna unitarietà dell'intervento (con coinvolgimento di tutti i proprietari) sia nella fase esecutiva che nella fase di utilizzo è determinata dalla necessità di:

- procedere preliminarmente allo spostamento dell'intera linea dell'elettrodotto interferente sull'area oggetto del P.d.L. ;*
- consentire la cessione delle urbanizzazioni a destinazione pubblica nel rispetto delle condizioni imposte dall'art. 59 3° co delle N.T.A. del P.R.G. (idoneo collegamento alla viabilità esistente) .*

In tal senso la "garanzia di bilanciamento funzionale ed economico della ripartizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria" è assicurata dalla coerenza della soluzione progettuale a cui si è pervenuti ed dalla dimostrata equa ripartizione degli utili e degli oneri.

IN CONSEGUENZA DELLE PREDETTE CONTRODEDUZIONI SI PROPONE IL NON RECEPIMENTO DELL'OSSERVAZIONE N. 2.

In data 12.02.2013 il Coordinamento Tecnico Interno ha espresso il seguente parere :

“Il C.T.I., letta la relazione istruttoria del Responsabile del Procedimento, ne condivide le risultanze e le conclusioni e, pertanto, non accoglie le due osservazioni pervenute, rispettivamente, dal Sig.Ladisa Luigi Paolo e dalle Sig.re Camastra”.

Nelle more dell'approvazione del presente piano la Giunta comunale, con deliberazione n. 725 dell'11.12.2012, successivamente modificata con deliberazione n. 452 del 18 luglio 2013, ha approvato il *“Disciplinare per la esecuzione delle opere da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione”*.

Il succitato disciplinare detta le regole, in armonia con le norme vigenti, per l'esecuzione di tutte le opere destinate a confluire nel patrimonio pubblico, connesse a permessi a costruire, a piani urbanistici ed agli accordi convenzionali, comunque denominati, stipulati tra privati ed amministrazioni (cosiddetti *“programmi complessi”*, compresi gli accordi di programma).

Conseguentemente, in coerenza con quanto definito nel predetto disciplinare (cfr. art. 3) , con nota prot. n. 1522097 del 27.06.2013, i progettisti hanno trasmesso alla Rip.ne Urbanistica gli elaborati del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, che in pari data sono stati inoltrati alla Ripartizione Infrastrutture Viabilità ed Opere Pubbliche , giusta nota prot. n. 152105 .

Con nota n. 193799 del 28.09.2013 (**ALL. E**) il Responsabile POS Energia e Sicurezza della Ripartizione comunale Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche ha chiesto integrazioni documentali esprimendo, con riferimento alla documentazione tecnica trasmessa, ***parere non favorevole*** sul *progetto dell'impianto di Pubblica Illuminazione*.

Il progettista incaricato dai lottizzanti ha riscontrato (giusta nota assunta al prot. n. 229274 del 14.10.2013) trasmettendo alla Rip.ne Urbanistica le integrazioni richieste con la citata nota.

Inoltre, nell'evidenziare la non applicabilità dei criteri indicati nel dispositivo regionale del DRAG per la formazione dei PUE – richiamati nel predetto parere – ha allegato a sostegno di tale precisazione un parere legale redatto dall'avv. Nicolò DE MARCO.

Infine lo stesso tecnico ha assicurato il recepimento - nelle N.T.A. di P.d.L.- di tutte le indicazioni riportate nel parere dell'ufficio regionale VAS e l'utilizzo – in fase di attuazione del piano – delle tecnologie impiantistiche ad alta efficienza e di fonti rinnovabili di energia.

In pari data (con nota prot. n. 229286), la Rip.ne Urbanistica ha trasmesso tali integrazioni e rilievi alla citata POS Energia e Sicurezza, precisando di condividere quanto evidenziato nel parere legale dell'avv. DE MARCO (circa la non applicabilità dei Criteri fissati dal DRAG al caso in esame, trattandosi di piano esecutivo derivante da PRG e non da PUG, così come riportato nel testo regionale).

Il Responsabile POS Energia e Sicurezza della Ripartizione comunale Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche , con nota n. 241379 del 28.10.2013, riscontrava la nota della Ripartizione Urbanistica n. 229286 del 14.10.2013, esprimendo parere favorevole *“...a condizione che il progetto preveda ed indichi (come constatato nella Tav. E – aggiornamento Giugno 2013) l'utilizzo di un regolatore di flusso per l'attenuazione notturna”* ed ha richiesto copia degli elaborati di progetto inerenti l'impianto di Pubblica Illuminazione per la ratifica dell'approvazione di competenza.

Il progettista incaricato dai lottizzanti ha riscontrato (giusta nota assunta al prot. n. 257866 del 18.11.2013) trasmettendo le integrazioni documentali richieste alla Rip.ne Urbanistica, che in pari data (giusta nota prot. n. 257949) le ha inoltrate allo stesso Responsabile POS Energia e Sicurezza, nonché al Direttore della Ripartizione comunale Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche stante la necessità ribadita di un parere riguardante tutte le urbanizzazioni primarie.

Con nota n. 3840 del 09.01.2014 (**ALL. F**) il Responsabile POS Energia e Sicurezza, esaminati gli elaborati integrativi trasmessi inerenti l'impianto di Pubblica Illuminazione, ha ratificato il parere favorevole, ai sensi dell'art. 90 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 163/06 e ss.mm.ii...

In merito al progetto preliminare delle urbanizzazioni il Direttore della Ripartizione Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche, con nota n. 19679 del 28.01.2014 (**ALL. G**) , ha espresso il parere favorevole con alcune prescrizioni.

Testualmente:

“Con riferimento al progetto preliminare presentato a questo ufficio, relativo al piano di lottizzazione indicato in oggetto, si esprime parere favorevole per quanto di competenza della scrivente ripartizione, con le seguenti prescrizioni da osservare nello sviluppo del progetto sin dalla fase del definitivo:

- *i marciapiedi devono avere alzata massima di 15 cm e pendenza trasversale massima dell'1% ed i cordoli in pietra devono avere superficie superiore bocciardata antiscivolo e smusso laterale; inoltre, la pavimentazione del marciapiede in corrispondenza degli accessi carrabili dovrà essere differenziata in colore dalla restante pavimentazione;*
- *in corrispondenza degli attraversamenti pedonali devono essere previsti scivoli per la eliminazione delle barriere architettoniche, di tipologia conforme agli standard abitualmente utilizzati da questo Ufficio (pianerottolo di arrivo in orizzontale e rampe di raccordo con pendenza inferiore all'8%);*
- *deve essere garantita la continuità dei percorsi pedonali in corrispondenza degli accessi carrabili, prevedendo idonee rampe di raccordo tra la quota del marciapiede e la quota stradale (pendenza inferiore all'8%);*
- *il pacchetto stradale, oltre il previsto strato di cm 3 di tappetino di usura e cm 6 di strato di collegamento (binder), deve comprendere anche uno strato di tout-venant dello spessore di circa 10 cm tra la fondazione in misto stabilizzato e lo strato di collegamento;*
- *l'uscita della strada di lottizzazione, sulla via Fanelli, deve consentire esclusivamente la svolta a destra verso l'abitato di Valenzano e non consentire la svolta in direzione Bari città. (per tale manovra occorrerà utilizzare l'uscita su via Gorizia e quindi l'incrocio semaforizzato;*
- *la segnaletica stradale, prima della realizzazione dovrà essere sottoposta all'esame del competente settore Traffico;*
- *evidenziare la separazione delle superfici da adibire al transito pedonale da quelle per il transito ciclabile;*
- *nelle NTA devono essere recepite le modalità di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche a scopo irriguo;*
- *la progettazione definitiva dovrà comprendere la documentazione prevista dalla “Sezione III – Progetto definitivo” del D.P.R. 207/2010.*

Si rammenta che la progettazione definitiva dovrà essere trasmessa alla scrivente ripartizione in n. 2 copie complete e dovrà essere munita da preventivi pareri degli enti fornitori di servizi a rete; in mancanza, per consentire all'ufficio di richiedere detti pareri, dovranno essere forniti in duplice copia gli elaborati:

- del progetto relativo alla rete "Fogna Nera" per richiesta parere all'AQP;
- del progetto relativo alla rete "Idrica" per richiesta parere all'AQP;
- del progetto relativo alla rete "Gas Metano" per richiesta parere all'AMGAS;
- del progetto relativo alla rete "Elettrica" per richiesta parere all'ENEL;
- del progetto relativo alla rete "Telefonica" per richiesta parere alla Telecom.

In data 30.01.2014 (con nota assunta al prot. n. 27455) , sono stati trasmessi gli elaborati della proposta di lottizzazione da porre in approvazione, adeguati all'attualità ed ai pareri nel frattempo emessi dagli Organi competenti.

Con riferimento all'inquadramento territoriale, l'area dell'intervento è stata formata sulla base del verbale di allineamento preventivo rilasciato dall' A.C. in data 10.02.04 (tecnici incaricati: geometri N.VISCONTI e R.D'AMICO), con successivo aggiornamento effettuato dalla Ripartizione Edilizia Pubblica e Lavori pubblici, giusta verbale di allineamento n.1876 del 09.11.09. In virtù di tali allineamenti, l'estensione della maglia è pari a 41.087,30 mq .

Con riferimento al regime vincolistico: imposto dal P.P.T.R., dal P.U.T.T. e dal P.A.I.:

Come già relazionato nel provvedimento di adozione del piano di lottizzazione n. 214, la soluzione proposta non è interessata da alcun vincolo di tutela paesistica ed ambientale introdotta dal P.U.T.T./P., nè risulta ricompresa in ambito soggetto a tutela dal P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale), adottato con delibera di G.R. n. 1435 del 02.08.2013 e successivamente modificato con deliberazione n. 2022 del 29.10.2013.

L'area di intervento, inoltre, non risulta ricompresa negli elaborati del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) tra le aree a rischio d'inondazione.

Con riferimento al P.A.I., è stata trasmessa la **relazione asseverata a firma del geologo prof. Antonino GRECO che, in esito alle verifiche effettuate, ha attestato l'inesistenza, nelle aree interessate dal piano, di reticoli idrografici e di alvei fluviali in modellamento attivo e/o golenali** (ex art. 6 c. 8 delle N.T.A. del P.A.I.).

Con riferimento alla presenza di elettrodotti di media tensione:

L'area d'intervento è attraversata da tre elettrodotti di media tensione (20.000 volts).

Attesa l'incompatibilità di tale attraversamento con la previsione dell'insediamento residenziale, i proponenti hanno dichiarato l'impegno di sostenere le spese di spostamento di dette linee (senza onere per l'A.C.). Il progettista, Ing. O. Burdi, ha quindi presentato il "*Progetto di spostamento ed interrimento degli elettrodotti*", sul quale l'Enel L'ENEL con nota Prot. Enel-DIS-08/04/2011-0556465, allegata alla deliberazione di G.C. n. n. 493/2012 di adozione, ha espresso il parere preliminare favorevole.

Riguardo agli elettrodotti, è utile precisare che la soluzione progettuale indicata nella proposta del piano di lottizzazione in esame fa emergere l'evidenza che le predette linee aeree di elettrodotto interessano anche le aree di soggetti non aderenti alla proposta : pertanto la stipula della convenzione è subordinata alla verifica ed attestazione della disponibilità proprietaria delle aree.

L'intervento in parola, giusta art. 6 – comma 2 del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e, s.m.i., rientra fra quelli soggetti a verifica di assoggettabilità a VAS e conseguentemente è stata attivata

la relativa procedura. A conclusione delle procedure relative alla predetta verifica il Dirigente dell'Ufficio VAS con Determinazione n. 114 del 13.05.2011, , **ha escluso dalla procedura di assoggettamento alla VAS** - di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., -, il Piano di lottizzazione n. 214/03 concernente i **suoli ricadenti nella maglia** urbanistica n° 23 del Comune di Bari - Ceglie del Campo, con le prescrizioni riportate nel predetto provvedimento.

Le prescrizioni contenute nel parere dell'ufficio VAS giusta det. n. 114 del 13.05.2011 dell'Assessorato all'Ecologia sono state introdotte nelle N.T.A. di piano.

Per il piano di che trattasi, con nota della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bari n. 54274 04.03.2013 , **è stata attivata la procedura** per l'acquisizione del parere ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/01_.

Con nota Prot. AOO_064 02/05/2013 n°18237 **(All. H)** della Regione Puglia- Area Politiche per l'Ambiente, le Reti e la Qualità Urbana-Servizio Lavori Pubblici, è stato acquisito i *"...parere favorevole esclusivamente in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata, con l'osservanza puntuale delle indicazioni riportate nelle conclusioni riportate nella relazione del citato professionista..."*

La proposta in approvazione, nel confermare l'impianto urbanistico ed edilizio del piano di lottizzazione adottato, è coerente con gli adeguamenti imposti dai pareri delle Strutture competenti e si sintetizza dati qualitativi e quantitativi di seguito riportati.

Il piano, esteso all'intera maglia di espansione, si configura come piano di comparto edificatorio: in base alla superficie catastale sussiste l'adesione della maggioranza qualificata dei proprietari (allo stato corrispondente ad una superficie pari a 25.833,00 mq e relativa al 62,87% dell'intera maglia), sufficiente a costituire il Consorzio, ai sensi del combinato disposto dell'art. 16 c. 1 della L.R. 27.07.01 n. 20 e dell'art. 37 della L.R. 19.07.06 n. 22.

Allo scopo, a sostegno della dimostrazione della percentuale di adesione (ancorché suscettibile di incremento), è stato elaborato apposito grafico descrittivo (TAV. 3a) con evidenza (a mezzo retinatura grigia) delle superfici catastali di proprietà degli aderenti.

Pertanto, coerentemente con quanto già anticipato, la stipula della convenzione potrà concretizzarsi in esito alla verifica ed attestazione della disponibilità proprietaria delle aree oggetto dell'intervento.

I nove lotti sono distinti in 8 relativi alla residenza (costituita da villini su unica superficie a p.t e distinti in sole tre tipologie edilizie) ed uno a destinazione non residenziale a servizio di un'area attrezzata con piscina : ne deriva una volumetria complessiva di progetto pari a 20.542,08 mc., quasi coincidente con la volumetria massima ammissibile (20.543,65 mc) e corrispondente all'insediamento di 206 abitanti.

- Il verde condominiale è stato accorpato alle estremità dei lotti, individuando un percorso pedonale di accesso dalle singole unità abitative.
- Le aree a standard, accorpate in unica area in fregio alla via Gorizia, ammontano a 4.120,30 mq (dato coincidente con il minimo di norma pari a 4.120 mq): per esse è stata formulata una ipotesi progettuale di utilizzazione (ancorché non vincolante) di mera zonizzazione;.
- La proposta nel complesso non è coerente con gli indirizzi riportati nel Documento Programmatico Preliminare (DPP, adottato con deliberazione di C.C. n. 75 del 13.10.2011), in

quanto nel predetto Documento le superfici interessate dal piano di lottizzazione ricadono nelle aree catalogate a quale *“Spazio rurale – Aree Agricole”* (cfr. Carta dello Schema Strutturale Strategico - SSS.TC.1): pur tuttavia, i suoli sono comunque contigui al territorio comunale di Valenzano, in particolare sono limitrofi ad un ambito edificato con tipologia *“estensiva bassa”* (villini) simile a quella proposta.

ACCERTATO che per il presente piano di lottizzazione, già in fase di adozione, è stata data comunicazione dell'avvio del procedimento ai Consiglieri comunali, giusta nota n. 21071 del 27.01.2012 **(ALL. I)**, conformemente agli indirizzi contenuti nella Circolare del Segretario Generale n. 236069 del 07.10.2011, senza che gli stessi abbiano esercitato la facoltà di avocare a sé l'esame del Piano attuativo. Poiché il procedimento finalizzato all'approvazione del piano di lottizzazione, sebbene suddiviso in due sub procedimenti, adozione ed approvazione, è unico, non si ritiene di dover ripetere la predetta comunicazione nella fase di approvazione del piano.

CONSIDERATO che il Piano di lottizzazione risulta conforme alle previsioni del vigente strumento urbanistico generale e che sono state espletate le procedure di adozione, pubblicazione e pubblicizzazione previste dalla normativa vigente in materia.

VISTA l'istruttoria condotta dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, come da relazione allegata al presente provvedimento sotto la lettera **L)**, e gli adeguamenti ed integrazioni effettuati dai lottizzanti in ragione dei pareri espressi dalle Strutture e dagli Enti competenti, si propone ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 21 e 27 della L.R. 56/80 e tenuto conto delle disposizioni dell'art. 10 co. 1 della Legge Regionale 1 agosto 2011, n. 21, di controdedurre alle osservazioni pervenute da parte dei Sigg. **LADISA Luigi Paolo e CAMASTRA Annamaria e Antonia**, nei termini riportati nelle le schede di analisi e controdeduzioni, allegate al presente provvedimento, e di approvare definitivamente il Piano di lottizzazione n. 214/03 di archivio, concernente i suoli siti in Bari in agro di Ceglie del Campo, compresi tra la via G.Fanelli e la nuova viabilità di P.R.G. (allargamento di via Gorizia) ed ubicati al limite del territorio comunale confinante con Valenzano, comprensivo delle tavole relative alla progettazione preliminare delle opere di urbanizzazione primaria.

LA GIUNTA COMUNALE

ASCOLTATA la relazione dell'Assessore Ing. Raffaele Sannicandro, sulla base dell'attività istruttoria condotta dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata e fatta propria;

VISTI :

- i riferimenti normativi e giurisprudenziali riportati nella narrativa del presente provvedimento e che qui si intendono integralmente richiamati;
- le osservazioni pervenute da parte dei Sigg. **LADISA Luigi Paolo e CAMASTRA Annamaria e Antonia**;
- gli artt. 21 e 27 della L.R. 56/80;
- la propria competenza ai sensi dell'art. 10 co. 1 della Legge Regionale 1 agosto 2011, n. 21 ;
- l'istruttoria della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata;
- il parere favorevole del Coordinamento Tecnico interno del 12.02.2013;
- il parere Prot. AOO_064 02/05/2013 n°18237 della Regione Puglia- Area Politiche per l'Ambiente, le Reti e la Qualità Urbana-Servizio Lavori Pubblici;

- i pareri della Ripartizione Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche espressi con note n. 241379 del 28.10.2013 e n. 3840 del 09.01.2014 del Responsabile POS Energia e Sicurezza, e n. 19679 del 28.01.2014 del Dirigente di Ripartizione;
- la nota del Segretario Generale prot. n. 200921/II/7 del 25.08.2011 ad oggetto: "Art. 10 L.R. 1° Agosto 2011 n. 21: Adempimenti";
- la nota n. 21071 del 27.01.2012 di comunicazione dell'avvio del procedimento;
- la deliberazione di G.C. n. 703/12 modificata con deliberazione di G.C. n. 452 del 18 luglio 2013;
- la deliberazione di G.R. n.1435 del 02.08.2013;

RICHIAMATA la propria deliberazione n. 493 del 05.09.2012 con la quale è stato adottato il P.U.E. in parola;

VISTO il parere espresso dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 49, comma 1, del T.U. approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, in merito alla regolarità tecnica dell'atto, come da scheda allegata;

RITENUTO di omettere il parere di regolarità contabile in quanto il presente provvedimento non comporta alcun impegno di spesa.

VISTA, altresì, la scheda di consulenza del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97, comma 2, del T.U.E.L., che forma parte integrante della presente;

ATTESA la competenza della Giunta Comunale ad adottare il presente provvedimento, ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 della Legge Regionale 21 del 1° agosto 2011;

CON VOTI UNANIMI, espressi per alzata di mano;

DELIBERA

Per le motivazioni esposte in premessa, che costituiscono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto:

- 1. CONTRODEDURRE** alle osservazioni pervenute avverso il Piano di lottizzazione n. 214/03 di archivio, nei termini riportati nelle le schede di analisi e controdeduzioni allegate al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale, rispettivamente sotto le lettere **C (LADISA Luigi Paolo)** e **D (CAMASTRA Annamaria e CAMASTRA Antonia)**, rigettandole;
- 2. APPROVARE** con la procedura di cui al combinato disposto dagli artt.21 e 27 della L.R.56/80 e tenuto conto delle disposizioni dell' art. 16 - comma 1, lett. b) della L.R. n. 20/2001 così come integrate dall' art. 37 della L.R. n. 22 del 19.07.2006, il Piano di lottizzazione n. 214/03 di archivio (comprensivo delle tavole relative alla progettazione preliminare delle opere di urbanizzazione primaria), concernente i suoli siti in Bari in agro di Ceglie del Campo, compresi tra la via G.Fanelli e la nuova viabilità di P.R.G. (allargamento di via Gorizia) ed ubicati al limite del territorio comunale confinante con Valenzano, descritto negli elaborati grafici e scrittografici di seguito riportati ed allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale:

TAV	DESCRIZIONE	SCALA
A	<i>Relazione Generale</i>	
A1	<i>Relazione generale inerente lo spostamento ed interrimento degli elettrodotti</i>	

<i>B</i>	<i>Norme Tecniche di Attuazione</i>	
<i>C</i>	<i>Scheda urbanistica - Tabella calcolo volumi</i>	
<i>D</i>	<i>Elenco ditte catastali con ripartizione degli utili e degli oneri e dimostrazione della maggioranza qualificata ai sensi dell'art. 16 della L.R. 20/01 e ripartizione degli utili e degli oneri- attribuzione lotti</i>	
<i>E</i>	<i>Relazione Finanziaria</i>	
<i>I</i>	<i>Progetto preliminare della Pubblica Illuminazione: RELAZIONE GENERALE</i>	
	<i>Relazione asseverazione PAI</i>	
	<i>Relazione geologica</i>	
<i>1</i>	<i>Stralcio di P.R.G.</i>	<i>1:10.000</i>
<i>2</i>	<i>Stato dei luoghi – Documentazione fotografica – Riporto dei vincoli su rilievo aerofotogrammetrico</i>	<i>1:5.000</i>
<i>3</i>	<i>Perimetrazione della maglia su catastale (rilievo celerimetrico)</i>	<i>1:1.000</i>
<i>3a</i>	<i>Dimostrazione della maggioranza qualificata ai sensi dell'art. 16 della L.R.20/01 su base catastale</i>	<i>1:500</i>
<i>3b</i>	<i>Dimostrazione della maggioranza qualificata ai sensi dell'art. 16 della L.R.20/01 su catastale con indicazione dei lotti</i>	<i>1:500</i>
<i>4</i>	<i>Planimetria generale del piano di lottizzazione</i>	<i>1:500</i>
<i>4a</i>	<i>Progetto spostamento ed interrimento degli elettrodotti</i>	<i>varie</i>
<i>5</i>	<i>Planimetria generale del piano di lottizzazione su rilievo fotogrammetrico</i>	<i>1:5.000</i>
<i>6</i>	<i>Planimetria generale del piano di lottizzazione su stralcio catastale con indicazione dei lotti d'intervento</i>	<i>1:500</i>
<i>7</i>	<i>Piano di lottizzazione su stralcio P.R.G.</i>	<i>1:10.000</i>
<i>8</i>	<i>Planimetria del piano terra con indicazione del verde condominiale, verde privato, parcheggi ed autorimesse relativi ai singoli lotti. Tabella urbanistica</i>	<i>1:500</i>

9	<i>Planivolumetrico</i>	1:500
10	<i>Planimetria generale quotata con indicazione delle altezze degli edifici e delle sezioni stradali</i>	1:500
11	<i>Aree a standard urbanistici</i>	1:500
11a	<i>Ipotesi di individuazione delle superfici destinate a standards (istruzione, attrezzature comuni, parcheggi pubblici e verde pubblico) non vincolante per l'amministrazione</i>	1:500
12	<i>Reti tecnologiche: idrica, fognante</i>	1:500
12a	<i>Reti tecnologiche: gas elettrica, telefonica</i>	1:500
12b	<i>Reti tecnologiche: fogna pluviale</i>	1:500
12c	<i>Reti tecnologiche: pubblica illuminazione</i>	1:500
13	<i>Planimetria con indicazione dei profili</i>	1:500
14	<i>Profili</i>	1:500
15	<i>Tipologie</i>	1:500

3. DARE ATTO che:

- **Gli elaborati grafici approvati al punto 2) del dispositivo del presente provvedimento**, rielaborati in ragione dei pareri espressi dalle Strutture e dagli Enti competenti , sostituiscono integralmente quelli allegati al punto 1) del dispositivo della deliberazione di G.C. n. 493 del 05.09.2012 di adozione del piano,;
- **l'intervento di cui alla presente narrativa non è in contrasto** con le disposizioni normative aventi valore di prescrizione, a norma dell'art. 143, comma 9, del codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs 22.01.2004, n.42), giusta art. 105 delle NTA del PPTR approvato con deliberazione di G.R. n.1435 del 02.08.2013;
- **le prescrizioni contenute nel parere dell'ufficio VAS**, giusta det. n. 114 del 13.05.2011 dell'Assessorato all'Ecologia, sono state introdotte nelle N.T.A. di piano;
- **la stipula della convenzione è subordinata alla verifica** ed attestazione della disponibilità proprietaria delle aree, anche in considerazione della presenza di linee aeree su alcune aree di proprietà di soggetti non aderenti alla proposta di piano;
- **in fase di progettazione definitiva dovranno essere effettuati approfondimenti tecnici di studio sulle specifiche condizioni del sito.** In particolare dovranno essere valutate le possibili insidie connesse alla natura carsica delle formazioni calcaree soggette a dissoluzione e dovranno essere affrontate le tematiche esplorative di tipo prevalentemente geognostico e geofisico anche in concomitanza con la possibile esistenza di aree di cava o di coltivazione mineraria del tufo attualmente obliterate, giusta prescrizioni contenute nel parere Prot. AOO_064 02/05/2013 n°18237 della Regione Puglia- Area Politiche per l'Ambiente, le Reti e la Qualità Urbana-Servizio Lavori Pubblici;

- **prima del convenzionamento** i soggetti attuatori dovranno produrre la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria;
- **i lottizzanti dovranno adeguarsi, in fase di redazione del progetto definitivo** delle opere di urbanizzazione , al parere espresso dalla Ripartizione Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche con nota n. 19679 del 28.01.2014;
- **l'ENEL, con riferimento al "Progetto di spostamento ed interrimento degli elettrodotti",** ha espresso parere favorevole, giusta nota Prot. Enel-DIS-08/04/2011-0556465, precisando che *"il futuro progetto esecutivo conterrà i dettagli operativi"*;
- **l'onere dello spostamento degli elettrodotti** è a totale carico dei lottizzanti e che tale obbligo dovrà essere riportato nella convenzione a sottoscrivere;
- **dare mandato al Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata,** o suo delegato, di sottoscrivere, in forma di atto pubblico, in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale di Bari, la Convenzione urbanistica, secondo lo schema approvato con la deliberazione di G.C. n. 703/12 e modificato con deliberazione di G.C. n. 452 del 18 luglio 2013;

4. **DARE ATTO** che il **Responsabile del Procedimento Urbanistico ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90 ed ai sensi dell'art. 3 del "DISCIPLINARE PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI O PROGRAMMI COMPLESSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE"**, approvato con deliberazione di G.C. G.C. n. 703/12 modificata con deliberazione di G.C. n. 452 del 18 luglio 2013, è l'Ing. Michele De Palo;
5. **DISPORRE** la pubblicazione del presente provvedimento e dei relativi allegati ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013;
6. **COMUNICARE** il presente provvedimento ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.lgs 267/2000;
7. **DARE ATTO** che avverso la presente deliberazione è ammesso ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni ai sensi dell'art. 2 lett. b) della Legge 06.12.1971, n. 1034 o ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199.

Allegati voluminosi firmati digitalmente dal Dirigente proponente, facenti parte integrante del presente provvedimento (scaricabili dall'Albo on line sul sito <http://albo.comune.bari.it>):

- 007 TAV I - progetto preliminare pubblica illuminazione_relazione generale
- 006 TAV E - relazione finanziaria
- 003 TAV B - norme tecniche di attuazione
- 001 TAV A - relazione generale
- 002 TAV A1 - relazione generale inerente lo spostamento ed interrimento degli elettrodotti
- 004 TAV C - scheda urbanistica_tabella calcolo volumi
- 005 TAV D - elenco ditte catastali_ripartizione utili ed oneri_dimostrazione maggioranza
- 020 TAV 6 - planimetria generale del piano di lottizzazione su stralcio catastale con indicazione lotti intervento
- 024 TAV 10 -planimetria generale quotata con indicazione delle altezze degli edifici e delle sezioni stradali
- 025 TAV 11 - area a standard urbanistici
- 029 TAV 12B - RETI TECNOLOGICHE fogna pluviale
- 008 relazione asseverazione pai
- 026 TAV 11A - ipotesi individuazione delle superfici destinate a standardsnon vincolante per la amministrazione
- 023 TAV 9 - PLANO VOLUMETRICO
- 022 TAV 8 - planimetria piano terra con indicazione del verde condominiale_tabella urbanistica

- 021 TAV 7 - piano di lottizzazione su stralcio PRG
- 027 TAV 12 - RETI TECNOLOGICHE idrica fognante
- 028 TAV 12A - RETI TECNOLOGICHE gas_elettrica_telefonica
- 016 TAV 3B - dimostrazione della maggioranza qualificata su planimetria generale su catastale con indicazione dei lotti
- 015 TAV 3A - dimostrazione della maggioranza qualificata su base catastale
- 032 Tav 14 - PROFILI
- 017 TAV 4 - planimetria generale del piano di lottizzazione
- 031 TAV 13 - planimetria con indicazione dei profili
- 033 TAV 15 - TIPOLOGIE
- 009 RELAZIONE GEOLOGICA parte1
- 010 RELAZIONE GEOLOGICA parte2
- 030 TAV 12C - RETI TECNOLOGICHE pubblica illuminazione
- 012 TAV 1 - Stralcio di PRG
- 011 RELAZIONE GEOLOGICA parte3
- 019 TAV 5 - planimetria generale del piano di lottizzazione su rilievo fotogrammetrico
- 014 TAV 3 - PERIMETRAZIONE DELLA MAGLIA SU CATASTALE rilievo celerimetrico
- 013 TAV 2 - STATO DEI LUOGHI documentazione fotografica_rapporto dei vincoli su rilievo aerofotogrammetrico

- 018 TAV 4a - progetto spostamento ed interrimento degli elettrodi



COMUNE DI BARI

ASSESSORATO AI LAVORI PUBBLICI

Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche

Direzione

Protocollo n.:

19679

del

23 GEN. 2014

Al Direttore Ripartizione Urbanistica ed
Edilizia Privata
Arch. Annamaria Curcuruto

e, p.c.

All'Assessore ai LL.PP.
All'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia Privata

LORO SEDI

All'ing. Onofrio Burdi

Strada San Nicola, 9/A

70129 - BARI Ceglie del Campo

Oggetto: Piano di lottizzazione n. 214/03 - De Filippis Anna ed altri area in agro di Ceglie del Campo - Bari.

Con riferimento al progetto preliminare presentato a questo ufficio, relativo al piano di lottizzazione indicato in oggetto, si esprime parere favorevole per quanto di competenza della scrivente ripartizione, con le seguenti prescrizioni da osservare nello sviluppo del progetto sin dalla fase del definitivo:

- i marciapiedi devono avere alzata massima di 15 cm. e pendenza trasversale massima dell'1% ed i cordoli in pietra devono avere superficie superiore bocciardata antiscivolo e smusso laterale; inoltre, la pavimentazione del marciapiede in corrispondenza degli accessi carrabili dovrà essere differenziata in colore dalla restante pavimentazione;
- in corrispondenza degli attraversamenti pedonali devono essere previsti scivoli per la eliminazione delle barriere architettoniche, di tipologia conforme agli standard abitualmente utilizzati da questo Ufficio (pianerottolo di arrivo in orizzontale e rampe di raccordo con pendenza inferiore all'8%);
- deve essere garantita la continuità dei percorsi pedonali in corrispondenza degli accessi carrabili, prevedendo idonee rampe di raccordo tra la quota del marciapiede e la quota stradale (pendenza inferiore all'8%);
- il pacchetto stradale, oltre il previsto strato di cm. 3 di tappetino di usura e cm. 6 di strato di collegamento (binder), deve comprendere anche uno strato di tout-venant dello spessore di circa 10 cm. tra la fondazione in misto stabilizzato e lo strato di collegamento;
- l'uscita della strada di lottizzazione, sulla via Fanelli, deve consentire esclusivamente la svolta a destra verso l'abitato di Valenzano e non consentire la svolta in direzione Bari città. (per tale manovra occorrerà utilizzare l'uscita su via Gorizia e quindi l'incrocio semaforizzato);
- la segnaletica stradale, prima della realizzazione dovrà essere sottoposta all'esame del competente Settore Traffico;
- evidenziare la separazione delle superfici da adibire al transito pedonale da quelle per il transito ciclabile;
- nelle NTA devono essere recepite le modalità di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche a scopo irriguo;
- la progettazione definitiva deve comprendere la documentazione prevista dalla "Sezione III - Progetto Definitivo" del D.P.R. 207/2010



COMUNE DI BARI

ASSESSORATO AI LAVORI PUBBLICI

Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche

Direzione

Si rammenta che la progettazione definitiva dovrà essere trasmessa alla scrivente ripartizione in n. 2 copie e dovrà essere munita dei preventivi pareri da parte degli enti fornitori di servizi a rete; in mancanza, per consentire all'Ufficio di richiedere detti pareri, dovranno essere forniti in duplice copia gli elaborati:

- del progetto relativo alla rete "Fogna Nera" per richiesta parere all'AQP;
- del progetto relativo alla rete "Idrica" per richiesta parere all'AQP;
- del progetto relativo alla rete "Gas Metano" per richiesta parere all'AMGAS;
- del progetto relativo alla rete "Elettrica" per richiesta parere all'ENEL;
- del progetto relativo alla rete "Telefonica" per richiesta parere alla Telecom.

Il Direttore della Ripartizione
Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche
Ing. Maurizio Montalto



COMUNE DI BARI

Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche
Posizione Organizzativa Strutturale
Energia e Sicurezza

Protocollo n.:

193799

del:

28 AGO. 2013



BARI
SMART
CITY

Allo Studio di Ingegneria
Dott. Ing. Burdi Onofrio
Strada S. Nicola 9/A
70129 – Ceglie del Campo - Bari

→ Al Sig. Responsabile del Procedimento
Ing. Michele De Palo
Ripartizione Urbanistica
ed Edilizia Privata

e p.c. Al Direttore Ripartizione
Ing. Maurizio Montalto

SEDI

ARRIVO
- 4 SET. 2013

Oggetto: Lavori di realizzazione Piano di lottizzazione n. 214 – De Filippis Anna ed altri area in agro di Ceglie del Campo – Bari.

Per quanto attiene il progetto dell' impianto di Pubblica Illuminazione si indicano nel seguito le integrazioni documentali da presentare e le prescrizioni tecniche :

1. relazione tecnica dell'impianto di illuminazione ;
2. l'impianto deve essere realizzato in classe II e non in classe I come menzionato alla Tav. E paragrafo B delle opere di urbanizzazione primarie – apparecchio d'illuminazione;
3. nella descrizione delle opere si deve indicare la voce del regolatore di flusso;
4. si deve aggiornare nella tavola B – Nuove tecniche di attuazione la normativa (L.109/94 e L. 216/95 e 415/98) sui LL.PP..

Per quanto attiene gli aspetti relativi all'efficienza energetica e sostenibilità ambientale contenuti nelle azioni di mitigazione TITOLO III delle norme tecniche di attuazione TAV B :

Il piano non è rispondente ai criteri indicati nel DOCUMENTO REGIONALE DI ASSETTO GENERALE (DRAG) - CRITERI PER LA FORMAZIONE E LA LOCALIZZAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ESECUTIVI (PUE) (Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20, art. 4, comma 3, lett. b e art. 5, comma 10 bis.



COMUNE DI BARI

Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche
Posizione Organizzativa Strutturale
Energia e Sicurezza

In particolare il piano non è in linea con quanto indicato nella Parte II - CRITERI PER PERSEGUIRE LA QUALITÀ DELL'ASSETTO URBANO, non contiene l'analisi bioclimatica del sito ed i conseguenti criteri per la qualità dell'assetto urbano.

Dovranno essere recepite tutte le indicazioni dell'Assessorato all'Ecologia fornite in sede di parere di assoggettabilità VAS dovranno essere attuate così come indicate nelle N.T.A. redatte.

Per il raggiungimento degli obiettivi dettati nei piani adottati dall'Amministrazione (Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e progetto Smart City) si dovrà prevedere la realizzazione di edifici di classe energetica alta (A o B) , utilizzando tecnologie impiantistiche di alta efficienza e fonti rinnovabili di energia , impianti centralizzati ad alta efficienza, strategie per il controllo solare degli edifici e dei suoli , soluzioni impiantistiche per la raccolta differenziata .

Con riferimento al progetto in oggetto ed alla documentazione tecnica trasmessa si **esprime parere non favorevole.**

Hanno collaborato alla espressione del parere i tecnici per. ind. Nicola Bellezza e Nicola Loconsole.

Il Responsabile P.Q.S. ed Energy Manager
dott. Ing. Pasquale Capezzuto

PDL N. 214/03 <i>Istruttoria per approvazione (febbraio 2014)</i>	RICHIEDENTI	
	DE FILIPPIS Anna ed altri	
	UBICAZIONE	TIPIZZAZIONE DI PRG
	aree in agro di Ceglie del Campo , ad est dell'abitato ed al limite del territorio comunale confinante con Valenzano e comprese tra la via G.Fanelli e la nuova viabilità di P.R.G. (allargamento di via Gorizia)	esp. C/3 (maglia 23)

IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ADOTTATO

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 493 del 05.09.2012, esecutiva nei modi di legge, è stato adottato, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui agli artt. 21 e 27 della L.R. 56/80, il piano di lottizzazione n. 214 concernente i suoli siti in Bari, in agro di Ceglie del Campo , ad est dell'abitato ed al limite del territorio comunale confinante con Valenzano e comprese tra la via G.Fanelli e la nuova viabilità di P.R.G. (allargamento di via Gorizia) ed inseriti nella maglia 23 di PRG.

L'attuale configurazione della maglia d'intervento deriva dai distinti procedimenti urbanistici di seguito precisati:

1. La correzione di originario errore cartografico, prodotto in sede di formazione della variante generale al P.R.G. del 1976.

Tale correzione afferisce ad un'area a confine del territorio comunale, per la parte ricadente nel foglio di mappa catastale n. 17 di Ceglie del Campo. Per effetto di siffatto errore, tale parte del confine territoriale comunale coincideva con alcune particelle catastali che, invece, proprio catastalmente segnavano il detto confine tra la parte del territorio comunale di Bari ed il contiguo territorio comunale di Valenzano.

Conseguentemente tali particelle restavano escluse dalla zonizzazione del PRG e, secondo lo strumento urbanistico generale, entravano a far parte della simbologia tratteggiata posta oltre il confine comunale, significando così che le medesime ricadevano nel territorio comunale di Valenzano.

2. L'approvazione del progetto, in variante al P.R.G., di allargamento e di sistemazione di via Gorizia.

Il progetto in argomento, in esito alle deliberazioni di Consiglio comunale n. 10 del 28.01.02 (approvazione del preliminare), n. 103 dell'11.04.01 (inserimento nel Programma pluriennale degli Investimenti e delle Opere Pubbliche), n. 223 del 03.12.03 (approvazione in via definitiva del preliminare), n. 36 del 16.04.07 (modifica del punto 1 del dispositivo delle deliberazioni consiliari n. 10 del 28/1/02 e n. 223 del 3/12/03, confermando quant'altro disposto con i summenzionati provvedimenti consiliari), in quanto opera pubblica in variante al P.R.G. (ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, co. 5 della L. 03.01.78 n. 1), di fatto ha suddiviso l'originaria maglia n. 23 in due maglie separate dalla nuova viabilità di piano.

Nella prima formulazione progettuale, i progettisti avevano riportato le citate varianti intervenute sulla base del verbale di allineamento all'epoca rilasciato (in data 10.02.04, a cura dell' A.C., tecnici incaricati: geometri N.VISCONTI e R.D'AMICO), definendo l'estensione della maglia di riferimento pari a 41.028,00 mq.

Nel corso della istruttoria, l'Ufficio, rilevando che il predetto verbale non teneva conto sia della variante per la ritipizzazione delle aree di proprietà DI COSOLA (giusta del. di C.C. n. 48 del 15.05.06), sia del progetto dall'allargamento stradale di via Gorizia (giusta del. di C.C. n. 36 del 16.04.07), ravvisava la necessità di un aggiornamento d'Ufficio del verbale di allineamento.

Tale aggiornamento, è stato correttamente effettuato dalla Ripartizione Edilizia Pubblica e Lavori pubblici, giusta verbale di allineamento n.1876 del 09.11.09.

In ragione di tale aggiornamento l'estensione della maglia interessata dalla proposta di lottizzazione adottata è pari a 41.087,30 mq (di poco più grande di quella determinata graficamente dal progettista nella originaria formulazione).

La predetta deliberazione è stata depositata, unitamente agli elaborati nella stessa richiamati, presso la Segreteria Generale del Comune di Bari –Ufficio Albo Pretorio – per il periodo di 10 giorni consecutivi, compresi i festivi, e precisamente dal 30.11.2012 al 09.12.2012. Durante tale periodo, l'avviso di deposito è stato affisso a mezzo manifesti murali in luoghi di pubblica frequenza ed è stato pubblicato il 29.12.2012 sui quotidiani *Gazzetta del Mezzogiorno* (edizione di Bari) e *“Corriere della Sera”* (edizione di Bari *“Corriere del Mezzogiorno”*).

Nei venti giorni immediatamente successivi al periodo di deposito risultano pervenute due osservazioni avverso il suddetto piano, la cui sintesi sono di seguito precisate:

- **OSS. N. 1) LADISA Luigi Paolo**, (proprietario dell'area individuata catastalmente al fg 18 CE p.lle 18 e 19), pervenuta il 04.10.2012 (prot.llo 230966 del 12.10.2012;

SINTESI DEL'OSS. N.1:

Il proprietario di due particelle catastali poste allo spigolo nord-est della originaria maglia di PRG n. 23 destinata ad espansione C/3 fa notare che il Piano di lottizzazione adottato è da ritenere " *non conforme* ", a suo parere, alla Variante Normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10.12.2008 e pubblicata nel BURP n. 14 del 23.01.2009", in quanto " *interessa solo parzialmente la stessa maglia... e ciò contrariamente a quanto dalla stessa Variante previsto all'art. 51* .

Altresì ritiene che " *non sia condivisibile quale motivo posto alla base dell'adozione del Piano di lottizzazione il criterio, indicato nella stessa delibera di adozione, secondo il quale l'approvazione del progetto in variante al P.R.G. di allargamento e di sistemazione di via Gorizia (peraltro già preesistente), in quanto opera pubblica adottata in variante al P.R.G., abbia di fatto suddiviso l'originaria Maglia n° 23 in due maglie separate da tale presunta nuova viabilità di piano...* "

Peraltro... " *un piano di lottizzazione deve rappresentare uno strumento per attuare le previsioni della pianificazione generale e che deve svolgere una funzione sia di raccordo con l'esistente aggregato abitativo sia di potenziamento delle opere di urbanizzazione, evidentemente perseguibili solo con una programmazione riferita all'intera maglia e giammai a singoli lotti. Così come non può trascurarsi, a salvaguardia della strumentazione urbanistica generale, l'obbligo di valutare unitariamente le porzioni di territorio assoggettate a perimetrazione di comparto...* "

Poiché le modifiche apportate al vecchio P.R.G. del Comune di Bari con la citata Variante delle N.T.A. nelle zone di espansione prescrivono di elevare la unità minima d'intervento all'intera maglia di piano (in precedenza individuata in 20.000 mq) " *...ben si comprende come il Piano di lottizzazione adottato appaia più coerente alle vecchie disposizioni di P.R.G. che a quelle recenti...* "

Infine, nel caso in esame " *...alcun particolare elemento ostativo vi era... affinché l'Amministrazione Comunale... potesse orientare la propria fase istruttoria al fine di giungere ad ottenere un Piano di Lottizzazione esteso all'intera maglia coerentemente alle vigenti disposizioni...* "

- **OSS. N. 2) CAMASTRA Annamaria e CAMASTRA Antonia**, (proprietaria dell'area individuata catastalmente al fg 17 CE p.lle 37, 66 e 94), pervenuta il 27.12.2012 (prot.llo 7691 del 11.01.2013.

SINTESI DEL'OSS. N. 2:

I suoli edificatori di proprietà delle osservanti (di estensione pari a 7.548 mq, corrispondente al 18,38 % della superficie catastale totale dell'area del PdL) fanno parte delle aree delle aree dei soggetti non aderenti (pari al 37,1%): pertanto " *l'assetto proprietario che non ha sottoscritto il PdiL è rilevante* ".

Inoltre " *alcuni proprietari di aree, pur se annoverati tra la maggioranza qualificata... idonea all'avvio del procedimento di lottizzazione, non hanno sottoscritto la bozza di Convenzione Urbanistica allegata alla Delibera di G.C. n° 493/2012, manifestando così l'esplicito interesse alla attuazione del PdiL n° 14 per Comparti in luogo della Convenzione unica attualmente proposta dallo stesso PdiL n°214* ".

Il DRAG approvato dalla G.R. riporta che: " *Nel caso in cui il PUE non sia presentato dalla totalità dei proprietari, si deve dimostrare l'equa ripartizione degli utili e degli oneri tra tutti i proprietari ricompresi nel perimetro del piano tramite un apposito elaborato* ": a tale riguardo le osservanti indicano che : " *Nel caso in esame la equa ripartizione si concretizza non solo con l'assegnazione a ciascun proprietario della volumetria edilizia di competenza (tabella degli utili e degli oneri) ma anche con il conferimento della facoltà di poter stipulare la Convenzione Urbanistica e, conseguentemente, di poter attuare la propria parte di intervento nel momento più opportuno.* "

Pertanto " *in alternativa all'istituzione del Consorzio...che assicuri le realizzazioni coatte delle parti resistenti, esiste un procedimento di attuazione del PdiL n° 214 , in grado di garantire una maggiore partecipazione democratica, che opera attraverso la individuazione di due o più "Comparti*

Urbanistici" all'interno di uno stesso Piano di Lottizzazione: raggruppando gli assetti proprietari omogenei (ad esempio, aderenti alla stipula di un'unica Convenzione PdiL da una parte e non aderenti dall'altra) può comunque consentire di perseguire l'obiettivo di uno sviluppo territoriale ordinato e programmato, sia di adeguare la attuazione degli interventi alle effettive domande di nuovi insediamenti residenziali, senza dover procedere necessariamente attraverso l'obbligo di realizzare tutte le urbanizzazioni sulla intera superficie territoriale per dover cantierizzare solo pochi lotti."

In conclusione, "il Piano di lottizzazione n° 214, nell'interesse di uno sviluppo edilizio/urbanistico ordinato e programmato che coniughi le prerogative pubbliche con le esigenze organizzative private, deve distribuire i lotti edificabili residenziali e/o non residenziali o, in alternativa, semplicemente le superfici fondiari, in due o più Comparti (Urbanistici e/o Edilizi) dei quali uno riferibile ai diritti edificatori provenienti dalle aree afferenti ai promotori del PdiL che hanno siglato la bozza della Convenzione Urbanistica allegata alla Delibera di G.C. n° 493/2012, ossia ai soggetti che hanno già sottoscritto il PdiL, mentre l'altro ovvero, in alternativa il sistema degli altri comparti, riferibile ai diritti edificatori delle restanti proprietà, ossia a coloro che non hanno sottoscritto il PdiL ovvero anche a coloro che pur se annoverati tra la maggioranza qualificata per il procedimento della lottizzazione, non hanno siglato la bozza della Convenzione Urbanistica allegata alla Delibera di G.C. n° 493/2012".

Inoltre: "il PdiL n° 214 deve attribuire ad ogni Comparto edificatorio individuato le opere di urbanizzazione primaria funzionalmente necessarie ed economicamente bilanciate quale diretta esecuzione di ciascun comparto (in particolare la rimozione degli elettrodotti non dovrà costituire peso e/o servitù per alcuno), e deve attribuire infine, previa cessione delle necessarie aree, la quota parte delle spese occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria come previste dall'intero PdiL, da corrispondere al Comune in forma monetaria, rilevando un verosimile differimento temporale tra i Comparti previsti."

Infine: "I Comparti edificatori, nell'ambito del PdiL, potranno essere individuati suddividendo la superficie territoriale attuale ovvero, in subordine, anche ricorrendo al metodo della Perquazione Urbanistica.....suddividendo le superfici fondiari e/o i lotti edilizi del PdiL n° 214."

In ragione di tali osservazioni sono state elaborate delle schede di analisi e controdeduzione.

Nel merito è stato così controdedotto:

- **Con riferimento all'osservazione n. 1**

L'osservazione riguarda la verifica di coerenza del piano di lottizzazione adottato con la variante delle N.T.A. del P.R.G., giusta delibera di approvazione di Giunta Regionale n. 2415 del 10.12.08.

Nel caso in esame, attesa la destinazione urbanistica delle aree coinvolte (espansione C3), le modificazioni normative intervenute con la predetta variante delle N.T.A. del P.R.G. assunte dall'A.C. nell'ambito delle politiche urbanistiche del territorio e rese necessarie per la scadenza del III P.P.A., assumono rilevanza in ordine alle modalità di attuazione delle proposte di P.d.L..

In particolare, tra le modifiche sostanziali introdotte nelle zone di espansione quale quella in argomento, l'obbligo del ricorso allo strumento urbanistico di secondo grado esteso all'intera maglia (con conseguente superamento della unità minima d'intervento, in precedenza individuata in 20.000 mq) trae la sua giustificazione nell'evitare una edificazione sparsa e disomogenea e per restituire, quando la zona sia parzialmente edificata, efficienza all'abitato riordinando e talora addirittura ridefinendo ex novo un disegno urbanistico di completamento della zona.

Il concetto di "maglia", in urbanistica è sempre stato riportato ad un ambito territoriale unitario e omogeneo, riconoscibile attraverso il prioritario legame con il reticolo stradale di contorno ad esso correlato.

Originariamente, nella città esistente, la maglia urbanistica veniva definita come "un insieme di edifici racchiusi nel minor perimetro formato da strade pubbliche".

Tale definizione viene ritrovata testualmente anche nelle più recenti normative riguardanti l'edificato (ad esempio nel regolamento di applicazione della Legge della Regione Puglia n. 14 del 2009, il c.d. "Piano Casa").

Con l'avvento dell'urbanistica moderna e delle formazioni dei piani regolatori generali tale definizione ha assunto un connotato più ampio proprio della "zonizzazione urbanistica omogenea", secondo la quale per "maglia" in urbanistica si intende "una parte della città o dello strumento

urbanistico delimitato da viabilità esistente e di progetto, dotate di specifici caratteri fisici e/o funzionali".

E' evidente che il legame principale con la viabilità primaria di contorno rimane e contribuisce a definire le caratteristiche della maglia urbanistica anche con riferimento alle aree vicine diversamente od ugualmente destinate.

In tutti i casi le previsioni del piano regolatore (compreso quello di Bari) nel definire le maglie di diversa destinazione (proprie della zonizzazione urbanistica) non sono immutabili potendosi determinare comunque la necessità o l'opportunità di varianti che tengano conto di nuove esigenze emerse in ambiti territoriali specifici.

Emblematica la seguente definizione formulata in precisa statuizione del G.A.:

"La zona omogenea non è, in effetti, definibile aprioristicamente, essendo la conseguenza di valutazioni rimesse alle competenti autorità amministrative le quali... possono tenere adeguato conto anche delle trasformazioni del territorio che siano intervenute rispetto alla zonizzazione del precedente strumento urbanistico, ed individuare nuove zone ove siano presenti elementi di omogeneità (ex art. 2 lettera b del D.M. 1444/68), che devono essere riscontrati con riferimento alle dimensioni della nuova zona, e non della vecchia maglia.." (Cons. Stato IV, 11.04.2007 n. 1615).

Nel caso in esame è indubbio che la via Gorizia - pur esistente come testualmente riportato dall'osservante - nella zonizzazione originaria di piano regolatore assumeva un ruolo nettamente diverso da quello attuale.

Infatti, trattandosi di viabilità di peso minore essa era ricompresa nella perimetrazione territoriale della maglia così come catalogata dal P.R.G. e nel P.P.A. (n. 23 esp C/3): di conseguenza, nella graficizzazione del P.R.G. tale tratto stradale era assimilato a tale destinazione con retinatura unica dell'intera maglia.

E' altrettanto indiscutibile che l'importanza successivamente riconosciuta da tale viabilità (di collegamento fra l'abitato di Valenzano e quelli di Bari-Ceglie-Carbonara) ha determinato la necessità da parte dell'Amministrazione comunale di prevedere un potenziamento di tale utile nastro stradale (con allargamento dello stesso) per rispondere adeguatamente al flusso di traffico prevedibile..

La conseguenza è stata l'inevitabile interessamento del tratto interferente con la maglia originaria che ora si connota - in variante al P.R.G. - quale destinazione di piano a "viabilità" e non ad "espansione C/3", con mutazione del regime giuridico delle aree interessate dall'opera pubblica che, in quanto espropriate e soggette ad indennizzo, non sono più suscettibili di produrre volumetrie edificabili: in sintesi il progetto stradale (approvato in variante al P.R.G. ed in corso di completamento nella sua realizzazione) è stato idoneo a conferire un diverso assetto a tale porzione del territorio comunale in modo da creare una suddivisione della maglia originaria di piano in due diverse maglie di tessuto urbano separate da tale viabilità primaria.

Allo scopo è utile il richiamo del punto 2) secondo capoverso del dispositivo della citata variante delle N.T.A. del P.R.G.:

"...la definizione di piano urbanistico esteso all'intera maglia di P.R.G. è da intendersi come segue in base al regime giuridico e di fatto delle aree:

l'area di intervento deve estendersi a tutte le aree residue contermini, libere o liberabili, risultanti tali rispetto al tessuto edificato legittimo preesistente oppure risultanti residuali rispetto ad ambiti territoriali parzialmente interessati da piani urbanistici esecutivi adottati dal Consiglio Comunale."

In conclusione, l'applicazione del nuovo dispositivo normativo (obbligo di estendere l'intervento del piano attuativo all'intera maglia) è garantita in quanto tale imposizione non poteva e non può essere applicata alla maglia originaria ma a quella riconfigurata in ragione del nuovo regime giuridico e di fatto delle aree: pertanto, una diversa interpretazione avrebbe inevitabilmente comportato un profilo di illegittimità non riconducibile al potere discrezionale dell'A.C..

IN CONSEGUENZA DELLE PREDETTE CONTRODEDUZIONI SI PROPONE IL NON RECEPIMENTO DELL'OSSERVAZIONE N. 1.

• Con riferimento all'osservazione n. 2

Si premette che in vigore del P.P.A., era applicabile l'art. 27 co. 2 della L.R. 56/80 che così recita testualmente:

"Il Piano di lottizzazione di aree inserite in un P.P.A. può essere proposto anche da uno solo dei proprietari, sempre che il Piano di lottizzazione stesso non comporti modificazioni delle aree edificate esistenti di proprietà degli altri e preveda la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri. Il Piano viene adottato ed approvato con la disciplina fissata dall'art. 15 della legge regionale 12 febbraio

1979, n. 6 sui comparti."

Allo stato, non essendo stato prorogato il P.P.A., la condizione per la proposizione di un piano di lottizzazione è quella fissata dalla lettura comparata dell'art. 16 co. 1 della L.R. 20/2001 e dell'art. 37 co. 1 della L.R. 22/2006 di seguito riportate testualmente:

"Art. 16 (Formazione dei PUE)

1. I PUE possono essere redatti e proposti:

- a) dal Comune;
- b) dai proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51 per cento degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata. Il loro concorso è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al Comune della proposta di piano esecutivo e del relativo schema di convenzione;
- c) dalle società di trasformazione urbana previste dalla normativa vigente."

"Art. 37 (Formazione e attuazione degli strumenti esecutivi)

1. La previsione di cui all'articolo 16, comma 1, lettera b), della L.R. n. 20/2001 si applica anche per la formazione e attuazione degli strumenti esecutivi di cui alla legislazione nazionale e regionale in materia e per l'attuazione dei comparti edificatori."

Quest'ultima disposizione ha l'effetto di chiarire che il principio maggioritario vale per tutti i piani attuativi, siano essi regolati da legge statale o regionale e vale anche per i comparti, già disciplinati, sotto tale aspetto dall'art. 23 della legge n. 1150 del 1942.

Ne consegue che la maggioranza del 51 per cento degli immobili compresi nel perimetro dell'area interessata è condizione necessaria e sufficiente per la presentazione dei piani di lottizzazione (e di altri piani di iniziativa privata).

Nel caso in argomento è stata trasmessa dimostrazione che le proprietà degli aderenti alla proposta di P.d.L. costituiscono maggioranza qualificata (alla data dell'adozione pari al 62,7% ancorché suscettibile di successivo incremento) per la costituzione del Consorzio per l'attuazione del comparto edificatorio.

Pertanto, obbligo dell'A.C. è quello di verificare se tale condizione è soddisfatta per la proposta attuativa da porre in adozione.

Ciò detto, la garanzia del rispetto del requisito di legge per la presentazione della proposta pone le condizioni per la definizione di una soluzione progettuale in ragione della quale la valutazione di merito dell'Ufficio consiste non solo nel delicato compito di verifica dei dispositivi di norma, ma anche nel necessario approfondimento finalizzato a perseguire fra l'interesse e l'interesse privato, nel rispetto, comunque, del potere discrezionale dell'A.C..

A titolo esemplificativo, è indubbio che l'opportunità di un accorpamento, di una configurazione territoriale regolare, non residuale e priva di servitù delle aree da cedere a standard nelle lottizzazioni formulata spesso nei pareri tecnici istruttori dell'Ufficio comunale, non deriva dall'applicazione di alcuna norma specifica, ma è riconducibile in concreto alla definizione della specifica potenzialità delle predette delle aree pubbliche (capacità di utilizzo) o più astrattamente al perseguimento dell'interesse pubblico prima enunciato.

La finalità di tali obiettivi sottende la soluzione progettuale complessiva posta in adozione e le esatte individuazioni delle spettanze volumetriche non può essere evidentemente soddisfatta dall'A.C. in quanto attiene ai rapporti privatistici tra il i vari soggetti committenti la proposta (da riunire in Consorzio) ed il tecnico incaricato della soluzione progettuale, che opportunamente dovrà equilibrare la soluzione individuando per ciascun proprietario la posizione delle varie volumetrie di spettanza nonché le aree pubbliche da cedere, nel difficile compito di "far quadrare" il progetto con le esigenze e delle aspettative dei singoli aventi titolo.

In definitiva la norma garantisce in forma neutrale tutti i soggetti proprietari, in quanto sussiste l'obbligo di indicare, sulla base della relazione finanziaria dell'intervento, la ripartizione degli utili (volumi) e degli oneri (cessioni delle superfici da destinare a standard, formazione delle urbanizzazioni, ecc.) da suddividere fra i vari proprietari in ragione della rispettiva consistenza patrimoniale: nella fattispecie tale diritto-dovere ("equa ripartizione percentuale degli utili e degli oneri") è garantito per tutti i proprietari aderenti e non (e, pertanto, anche per le osservanti in argomento), come indicato in apposito elaborato (cfr tavola D della proposta adottata).

E' evidente che tale garanzia è di per sé esaustiva e non può arbitrariamente interpretarsi estensivamente – così come testualmente indicato dalle osservanti - "...anche con il conferimento della facoltà di poter stipulare la Convenzione Urbanistica e, conseguentemente, di poter attuare la propria parte di intervento nel momento più opportuno..", addirittura imponendo, quale indirizzo progettuale, la suddivisione dell'area "...attraverso la individuazione di due o più "Comparti

Urbanistici" all'interno di uno stesso Piano di Lottizzazione: raggruppando gli assetti proprietari omogenei (ad esempio, aderenti alla stipula di un'unica Convenzione PdiL da una parte e non aderenti dall'altra) ... senza dover procedere necessariamente attraverso l'obbligo di realizzare tutte le urbanizzazioni sulla intera superficie territoriale per dover cantierizzare solo pochi lotti".

Nel merito, in primo luogo, attesa la destinazione urbanistica dell'area oggetto della proposta di P.d.L. in oggetto (espansione C/3), occorre tener conto della intervenuta variante alle N.T.A. del P.R.G. (delibera di approvazione definitiva di Giunta Regionale n. 2415 del 10.12.08 con prescrizioni, quest'ultima pubblicata sul B.U.R.P. della Regione Puglia): infatti, in virtù del dispositivo normativo adottato, nelle zone di espansione è ribadito, con l'eliminazione del previgente lotto minimo, l'obbligo del ricorso allo strumento urbanistico di secondo grado esteso all'intera maglia, onde evitare una edificazione sparsa e disomogenea e per restituire, quando la zona sia parzialmente edificata, efficienza all'abitato riordinando e talora addirittura ridefinendo ex novo un disegno urbanistico di completamento della zona.

Pertanto, nel processo di formazione e di approvazione di un piano attuativo, in conseguenza dell'eliminazione del lotto minimo d'intervento, della necessità di intervento esteso all'intera maglia e della scadenza del III PPA (non rinnovato), non è più applicabile né disciplina fissata dall'art. 27 co. 2 della L.R. 56/80, né tanto meno, le procedure indicate nella Del. di C.C. n. 1565 del 27.03.85 (convenzionamento di lottizzazione comparto per settori aventi autonomia funzionale).

D'altra parte appare utile evidenziare che la percentuale di adesione dei proprietari proponenti il piano non è immutabile in quanto suscettibile di variazione nel corso del procedimento finalizzato all'approvazione definitiva: l'imposizione di una suddivisione in due o più comparti - così come richiesto dalle osservanti - laddove possibile determinerebbe inevitabilmente un aggravio illegittimo del procedimento in ragione della necessità di rivisitazioni progettuali dei comparti (comprese le attribuzioni delle urbanizzazioni "funzionalmente necessarie ed economicamente bilanciate") correlate alle modifiche della ripartizione delle aree fra aderenti o meno alla proposta.

Inoltre, la richiesta di suddivisione in più comparti appare incoerente in virtù:

- della ridotta dimensione della maglia (residuale rispetto alla più grande per effetto della variante al P.R.G. determinata dall'approvazione del progetto stradale di via Gorizia);
- delle ridotte volumetrie corrispondenti ai singoli lotti.

Infine, l'obiettivo di perseguire una opportuna unitarietà dell'intervento (con coinvolgimento di tutti i proprietari) sia nella fase esecutiva che nella fase di utilizzo è determinata dalla necessità di:

- procedere preliminarmente allo spostamento dell'intera linea dell'elettrodotto interferente sull'area oggetto del P.d.L.;
- consentire la cessione delle urbanizzazioni a destinazione pubblica nel rispetto delle condizioni imposte dall'art. 59 3° co delle N.T.A. del P.R.G. (idoneo collegamento alla viabilità esistente).

In tal senso la "garanzia di bilanciamento funzionale ed economico della ripartizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria" è assicurata dalla coerenza della soluzione progettuale a cui si è pervenuti ed dalla dimostrata equa ripartizione degli utili e degli oneri.

IN CONSEGUENZA DELLE PREDETTE CONTRODEDUZIONI SI PROPONE IL NON RECEPIMENTO DELL'OSSERVAZIONE N. 2.

In data 12.02.2013 il Coordinamento Tecnico Interno ha espresso il seguente parere:

"Il C.T.I., letta la relazione istruttoria del Responsabile del Procedimento, ne condivide le risultanze e le conclusioni e, pertanto, non accoglie le due osservazioni pervenute, rispettivamente, dal Sig. Ladisa Luigi Paolo e dalle Sig.re Camastra".

IL PROGETTO DEL P.D.L. DA PORRE IN APPROVAZIONE

In data 30.01.2014 (con nota assunta al prot. n. 27455), sono stati trasmessi gli elaborati della proposta di lottizzazione da porre in approvazione, adeguati all'attualità ed ai pareri nel frattempo emessi dagli Organi competenti. La proposta in approvazione, nel confermare l'impianto urbanistico ed edilizio del piano di lottizzazione adottato, è coerente

con gli adeguamenti imposti dai pareri delle Strutture competenti e si sintetizza dati qualitativi e quantitativi di seguito riportati.

Elaborati grafici del PDL 214

Costituiscono l'insieme degli elaborati definitivi della proposta di lottizzazione da porre in approvazione, riproponendo la stessa successione seriale di quelli adottati con D.G.C. n. n. 493 del 05.09.2012.

TAV	DESCRIZIONE	SCALA
A	Relazione Generale	
A1	Relazione generale inerente lo spostamento ed interrimento degli elettrodotti	
B	Norme Tecniche di Attuazione	
C	Scheda urbanistica - Tabella calcolo volumi	
D	Elenco ditte catastali con ripartizione degli utili e degli oneri e dimostrazione della maggioranza qualificata ai sensi dell'art. 16 della L.R. 20/01 e ripartizione degli utili e degli oneri- attribuzione lotti	
E	Relazione Finanziaria	
I	Progetto preliminare della Pubblica Illuminazione: RELAZIONE GENERALE	
F	Relazione asseverazione PAI	
G	Relazione geologica	
1	Stralcio di P.R.G.	1:10.000
2	Stato dei luoghi – Documentazione fotografica – Riporto dei vincoli su rilievo aerofotogrammetrico	1:5.000
3	Perimetrazione della maglia su catastale (rilievo celerimetrico)	1:1.000
3a	Dimostrazione della maggioranza qualificata ai sensi dell'art. 16 della L.R.20/01 su base catastale	1:500
3b	Dimostrazione della maggioranza qualificata ai sensi dell'art. 16 della L.R.20/01 su catastale con indicazione dei lotti	1:500
4	Planimetria generale del piano di lottizzazione	1:500
4a	Progetto spostamento ed interrimento degli elettrodotti	varie
5	Planimetria generale del piano di lottizzazione su rilievo fotogrammetrico	1:5.000
6	Planimetria generale del piano di lottizzazione su stralcio catastale con indicazione dei lotti d'intervento	1:500
7	Piano di lottizzazione su stralcio P.R.G.	1:10.000
8	Planimetria del piano terra con indicazione del verde condominiale, verde privato, parcheggi ed autorimesse relativi ai singoli lotti. Tabella urbanistica	1:500
9	Planivolumetrico	1:500
10	Planimetria generale quotata con indicazione delle altezze degli edifici e delle sezioni stradali	1:500
11	Aree a standard urbanistici	1:500
11a	Ipotesi di individuazione delle superfici destinate a standards (istruzione, attrezzature comuni, parcheggi pubblici e verde pubblico) non vincolante per l'amministrazione	1:500
12	Reti tecnologiche: idrica, fognante	1:500
12a	Reti tecnologiche: gas elettrica, telefonica	1:500
12b	Reti tecnologiche: fogna pluviale pubblica illuminazione	1:500
12c	Reti tecnologiche: pubblica illuminazione	1:500
13	Planimetria con indicazione dei profili	1:500
14	Profili	1:500
15	Tipologie	1:500

L'inquadramento territoriale

L'area dell'intervento è stata formata sulla base del verbale di allineamento preventivo rilasciato dall' A.C. in data 10.02.04 (tecnici incaricati: geometri N.VISCONTI e R.D'AMICO), con successivo aggiornamento effettuato dalla Ripartizione Edilizia Pubblica e Lavori pubblici, giusta verbale di allineamento n.1876 del 09.11.09.

In virtù di tali allineamenti, **l'estensione della maglia è pari a 41.087,30 mq.**

Il regime vincolistico

➤ **con riferimento al regime vincolistico imposto dal P.P.T.R., dal P.U.T.T. e dal P.A.I.:**

- la soluzione proposta non è ricompresa in nessun ambito soggetto a tutela dal P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale), adottato con delibere di G.R. n. 1435 del 02.08.2013 e n. 2022 del 29.10.2013, né è interessata da nessun vincolo di tutela paesistica ed ambientale introdotta dal P.U.T.T./P., né risulta ricompresa negli elaborati del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) tra le aree a rischio d'inondazione.

Con riferimento al P.A.I., a conferma di quanto richiesto dall'Ufficio, è stata trasmessa la **relazione asseverata a firma del geologo prof. Antonino GRECO che, in esito alle verifiche effettuate, ha attestato l'inesistenza, nelle aree interessate dal piano, di reticoli idrografici e di alvei fluviali in modellamento attivo e/o golenali** (ex art. 6 c. 8 delle N.T.A. del P.A.I.).

➤ **con riferimento alla presenza di elettrodotti di media tensione:**

L'area d'intervento è attraversata da tre elettrodotti di media tensione (20.000 volts).

Attesa l'incompatibilità di tale attraversamento con la previsione dell'insediamento residenziale, i proponenti hanno dichiarato l'impegno di sostenere le spese di spostamento di dette linee (senza onere per l'A.C.).

Coerentemente, la Ripartizione Urbanistica, ai fine dell'acquisizione del parere preliminare dell'ENEL - competente in materia in ordine alla soluzione progettuale ed alla compatibilità dell'intervento - , con nota n. 12631 del 19.01.2011, ha inoltrato

al predetto Ente gli elaborati " A1 - Relazione generale" e "A4 – Progetto di spostamento ed interrimento degli elettrodotti", trasmessi dall'ing Burdi (progettista incaricato della redazione del piano di lottizzazione in argomento) in data 12.01.2011 (Prot. n. 5590).

In data 14.04.2011, con nota assunta al prot. n. 116113 dell' 11.05.11, il su indicato progettista ha trasmesso il favorevole riscontro dell' ENEL (giusta racc. A.R. Prot. Enel-DIS-08/04/2011-0556465) unitamente ad una copia degli elaborati debitamente vidimati.

Testualmente:

" Con riferimento alla Vostra n° 12631 del 19/01/11, rimettiamo in allegato:

- Relazione generale, tav. A1*
- Progetto spostamento, tav. A4*

In relazione a tanto, specifichiamo che i tre elettrodotti interferenti saranno interrati secondo quanto previsto nella tavola A4 debitamente firmata.

Gli interrimenti saranno realizzati secondo le prescrizioni previste nella relazione generale qui allegata, tav. A1.

Il futuro progetto esecutivo conterrà i dettagli operativi.

Si esprime parere favorevole."

E' utile precisare che la soluzione progettuale indicata nella proposta del piano di lottizzazione in esame fa emergere l'evidenza che le predette linee aeree di elettrodotto interessano anche le aree di soggetti non aderenti alla proposta : pertanto la stipula della convenzione è subordinata alla verifica ed attestazione della disponibilità proprietaria delle aree.

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

Poiché il PdL in argomento determina l'uso di una piccola area a livello locale, le valutazioni circa eventuali impatti significativi sull'ambiente, sono prerogativa dell'Autorità competente che, nella fattispecie è costituita dall'Ufficio Valutazione Ambientale Strategico (V.A.S.), incardinato nel Settore Ecologia dell'Assessorato all'Ecologia della Regione Puglia.

Conseguentemente alla presentazione da parte dei progettisti del rapporto preliminare, la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata (Autorità Procedente), con nota n. 180040 del 21 luglio 2010 ha provveduto a trasmettere all' Ufficio VAS della Regione(Autorità Competente) – il Rapporto preliminare unitamente a copia degli elaborati di progetto - per l'attivazione della procedura di legge per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità alla VAS da parte del predetto Organo Regionale.

La procedura VAS si è conclusa con la determinazione n. 114 del 13.05.2011 del dirigente dell'Ufficio regionale Programmazione politiche Energetiche VIA e VAS (notificato giusta nota Prot. 6137 del 03.06.2011), in ragione della quale, il Piano di lottizzazione in argomento è stato escluso dalla procedura di assoggettamento alla VAS - di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., -, con le prescrizioni di seguito riportate per renderne compatibile l'attuazione con gli obiettivi di sostenibilità ambientale, mitigandone gli impatti sull'ambiente:

“

- *integrare, all'atto di approvazione del Piano di Lottizzazione, le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati progettuali, con tutte le misure di mitigazione proposte nell'ambito della verifica di assoggettabilità alla VAS e con le seguenti indicazioni:*
 - o *tenere conto di tutte le previsioni, progettuali e/o pianificatorie, in atto per l'ambito territoriale circostante in modo da evidenziare le possibili interferenze (conflittualità o sinergie);*
 - o *per le aree a verde, sia pubbliche che private, sia fatta salva la ripiantumazione degli individui vegetali già esistenti e/o si utilizzino specie vegetali autoctone tipiche della macchia mediterranea, tenendo anche conto del tipo di vegetazione presente e previsto nell'intorno; ove possibile, realizzare un sistema di raccolta delle acque meteoriche in vasche di accumulo per l'irrigazione di tali aree;*
 - o *per i parcheggi, pubblici e privati, privilegiare l'uso di pavimentazioni drenanti, e prevedere un'adeguata sistemazione a verde;*
 - o *prevedere misure volte a favorire la mobilità lenta (ciclabile e pedonale) per gli spostamenti all'interno dell'area di intervento, verso le aree di espansione residenziale esistenti e di immediata previsione, verso il centro urbano (es. attraversamenti pedonali/ciclabili regolati, dissuasori di velocità, percorsi pedonali, ciclabili o promiscui pedonali/ciclabili);*
 - o *favorire il servizio della raccolta differenziata dei rifiuti localizzando apposite isole ecologiche, dimensionate sulla base dei nuovi residenti insediati, e predisponendo una viabilità adeguata ai mezzi di raccolta; prevedere inoltre l'eventuale ubicazione dei cassonetti all'interno dei lotti (es. nei giardini) per una possibile raccolta a domicilio;*
 - o *relativamente all'arredo urbano (corpi illuminanti, pavimentazioni dei percorsi pedonali, segnaletica, panchine, cestini, ecc...), utilizzare elementi di uniformità all'interno dell'area di lottizzazione;*
 - o *promuovere l'edilizia sostenibile secondo i criteri di cui all'art. 2 della L.R. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile" attraverso tutti gli accorgimenti e le tecniche che garantiscano il migliore utilizzo delle risorse naturali e il minor impatto sulle componenti ambientali, in particolare privilegiare l'adozione:*
 - o *di materiali, di componenti edilizi e di tecnologie costruttive che garantiscano migliori condizioni microclimatiche degli ambienti, di cui all' art. 4 comma 3 e 8 della stessa legge regionale,*
 - o *di interventi finalizzati al risparmio energetico e all'individuazione di criteri e modalità di approvvigionamento delle risorse energetiche (impianti di illuminazione a basso consumo energetico, tecniche di edilizia passiva, installazione di impianti solari, termico e fotovoltaico per la produzione di energia termica ed elettrica, anche attraverso sistemi centralizzati, applicazione di sistemi di riscaldamento centralizzati per singoli edifici o per gruppi di edifici, ecc.),*
 - o *di misure di risparmio idrico (aeratori rompigetto, riduttori di flusso, impianti di recupero delle acque piovane per usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi, ecc.);*
 - o *prevedere il posizionamento di barriere alberate e siepi, eventualmente antirumore, tra le infrastrutture viarie a scorrimento veloce, anche di previsione, e le zone residenziali per l'abbattimento delle polveri e per limitare l'immissione di rumore sui recettori sensibili;*
 - o *localizzare i parcheggi pubblici preferibilmente nelle aree più compromesse dal punto di vista della naturalità;*
- *nella fase attuativa del piano prevedere le seguenti misure di mitigazione per le fasi di cantiere:*
 - o *ad evitare inquinamento potenziale della componente idrica, è opportuno che venga rispettato il principio del minimo stazionamento presso il cantiere dei rifiuti di demolizione;*

- *nelle fasi costruttive saranno proposte soluzioni impiantistiche locali (isole ecologiche) che potranno migliorare gli effetti della raccolta differenziata e le operazioni di raccolta e trasferimento dei rifiuti;*
- *relativamente agli aspetti paesaggistici del progetto, gli interventi di mitigazione dovranno riguardare la gestione degli aspetti più critici quali la presenza di scavi, cumuli di terre e materiali da costruzione, che renderanno necessaria la predisposizione di opportuni sistemi di schermatura;*
- *per quanto riguarda l'energia, dovranno essere adottate tutte le migliori tecnologie possibili per il contenimento dei consumi;*
- *nel caso in cui la realizzazione delle opere e manufatti previsti preveda l'emungimento di acqua dal sottosuolo o l'interferenza dei lavori con la falda, al fine della sua tutela, occorrerà attenersi alle misure di salvaguardia e di tutela per le zone interessate da contaminazione salina presenti nel piano di Tutela delle Acque; prevedere inoltre, dove possibile, l'utilizzo di materiale di recupero, di tecniche e tecnologie che consentano il risparmio di risorse ed inoltre di avviare a recupero i materiali di scarto derivanti dalle opere a farsi;*
- *qualora i lavori per la realizzazione delle opere e manufatti previsti prevedano l'espianto di alberi di ulivo, occorre far riferimento alla disciplina prevista dalla legge 14 febbraio 1951, n. 144 e alla deliberazione della Giunta regionale 14.12.1989, n. 7310 che richiede il preventivo parere da parte degli Uffici Provinciali per l'Agricoltura. Nel caso di presenza di ulivi monumentali (L.R. 14/2007) la documentazione definita dal DPGR n. 707 del 06.05.2008 va inviata contestualmente alla Commissione tecnica per la tutela degli alberi monumentali, presso il Servizio Ecologia.*
- *inoltre, nell'ambito delle convenzioni, o di apposite iniziative o accordi stipulati tra l'Amministrazione comunale, i privati e/o altri enti, prevedere:*
 - *la realizzazione delle aree a verde (ad uso privato e pubblico) in tempi immediatamente successivi o contemporanei all'ultimazione dei lotti e prediligere la messa in opera delle aree verdi nelle zone destinate a parcheggio, ove si riscontrasse un sovradimensionamento delle stesse;*
 - *opportune misure volte a favorire i sistemi di trasporto pubblico locale e la mobilità lenta (pedonale e ciclabile) per gli spostamenti sistematici casa-lavoro e casa-scuola, in particolare verso il centro urbano lungo via Fanelli (es. attraversamenti pedonali/ciclabili regolati, dissuasori di velocità, percorsi ciclabili, pedonali o percorsi promiscui pedonali/ciclabili, rafforzamento delle linee di autobus, inserimento di minibus elettrici per percorsi brevi o navette,);*
 - *il monitoraggio dell'inquinamento atmosferico e acustico mediante predisposizione di centraline e/o attuando campagne di misurazione in loco;*
 - *• azioni volte al miglioramento dell'efficienza depurativa degli impianti di trattamento, in particolare dell'impianto di depurazione dove verranno convogliati i reflui della Lottizzazione in esame e di tutte quelle in fase di realizzazione o di immediata previsione.*

Si raccomanda, infine, il rispetto di tutte le distanze regolamentari da emergenze idrogeologiche, naturalistiche, storiche e paesaggistiche e l'acquisizione dei relativi pareri di competenza, in particolare verificando con il Genio Civile la posizione di eventuali corsi d'acqua pubblici rispetto al sedime della Lottizzazione e con l'Autorità di Bacino eventuali interferenze che il piano in oggetto potrebbe avere con le aree limitrofe A.P. ed M.P.

Il presente parere è relativo alla sola verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica del piano proposto e non esclude né esonera il soggetto proponente alla acquisizione di ogni altro parere e/o autorizzazione per norma previsti, ivi compresi i pareri di cui alla L.R. 11/01 e al D.Lgs. 152/06 e s.m.i. in materia di Valutazione di Impatto Ambientale qualora ne ricorrano le condizioni per l'applicazione. Il presente parere è altresì subordinato alla verifica della legittimità delle procedure amministrative messe in atto."

Le prescrizioni contenute nel parere dell'ufficio VAS giusta det. n. 114 del 13.05.2011 dell'Assessorato all'Ecologia sono state introdotte nelle N.T.A. di piano.

Verifica della compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni geomorfologiche del territorio

Con nota della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bari n. 54274 04.03.2013 la proposta di piano adottata (unitamente alla relazione geologica a firma del Prof. Geologo Antonino GRECO) è stata trasmessa alla Regione Puglia- Area Politiche per l'Ambiente, le Reti e la Qualità Urbana-Servizio Lavori Pubblici, per l'acquisizione del parere ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/01.

A riscontro della su indicata richiesta, con nota Prot. AOO_064 02/05/2013 n°18237 (assunta al prot. llo del Comune n. 111179 del 10.05.2013), l'Ufficio regionale, nel restituire vistata una copia del progetto, ha espresso:

"...parere favorevole esclusivamente in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata, con l'osservanza puntuale delle indicazioni riportate nelle conclusioni riportate nella relazione del citato professionista..."

Allo scopo si riportano di seguito testualmente le predette conclusioni:

"CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE"

Sulla base delle osservazioni e delle considerazioni precedentemente esposte si possono fornire le valutazioni conclusive in ordine alla fattibilità geomorfologica delle opere di lottizzazione ed alle previsioni del modello geologico, litologico, idrogeologico, sismico e stratigrafico.

In primo luogo può ragionevolmente escludersi qualsiasi interferenza con il reticolo idrografico o con le aste torrentizie che delimitano a margine il territorio considerato. Le stesse aste torrentizie oltre che risultare fossili ed attualmente prive di significativa importanza ai fini del deflusso superficiale appaiono ben definite nella loro individualità morfologica e tali da soddisfare anche il contenimento di portate di piena con tempi di ritorno pluricentenari.

Esclusa dunque la criticità idraulica non sembrano potersi individuare altre condizioni limitative sotto il profilo del rischio naturale in quanto anche per gli aspetti geomorfologici e della stabilità delle pendici non sussistono motivi palesi od occulti che possano generare condizionamenti di sorta.

Gli assetti del suolo consentono infatti di affermare la piena stabilità delle aree di lottizzazione e di quelle contermini atteso che le formazioni affioranti oltre che risultare di tipo lapideo o arenaceo massivo presentano anche un assetto stratigrafico regolare in strati piani e suborizzontali, secondo la originaria stratificazione sedimentaria, conferendo a tutto il comparto territoriale una configurazione stabile, ad andamento pianeggiante con lieve inclinazione verso i quadranti nord orientali.

Risultano dunque del tutto improbabili se non impossibili fenomeni di scoscendimento o frana mentre vanno valutate le possibili insidie connesse alla natura carsica delle formazioni calcaree soggette a dissoluzione.

Di tali possibili accidenti si dovrà tenere debito conto nella fase di progettazione definitiva e dovranno perciò affrontarsi le tematiche esplorative di tipo prevalentemente geognostico e geofisico anche in concomitanza con la possibile esistenza di aree di cava o di coltivazione mineraria del tufo attualmente obliterate.

Anche per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici non si ritiene che possano rimarcarsi condizionamenti o forme di impedimento alla realizzazione della lottizzazione in conseguenza della notevole distanza della falda dall'ipotizzato piano fondazione dei futuri edifici.

Le condizioni qualitative dell'acqua di falda sono peraltro in gran parte compromesse da fenomeni di salsificazione per intrusione di acqua di mare verso le zone costiere continentali nonché da rilasci occasionali abusivi di reflui organici da comparti produttivi o di singole attività o manufatti posti in comparti contigui, a monte idraulica dell'area di lottizzazione. La infrastrutturazione con reti idrico fognanti del comparto produrrà dunque un sicuro miglioramento qualitativo della risorsa sotterranea ed una sua complessiva protezione idrogeologica.

In rapporto alla sismicità del territorio possono considerarsi accettabili le possibili conseguenze dinamiche e vibrazionali cui saranno soggetti i manufatti edilizi. La assegnazione alla fascia sismica 3 del territorio di Bari ne evidenzia e comprova il basso rischio sismico complessivo pur nella

obbligatoria necessità di valutare la categoria del suolo di fondazione e le specifiche condizioni morfostrutturali ed idrologiche in fattori di eventuale penalizzazione del valore assegnato di accelerazione massima orizzontale al suolo.

Con tali considerazioni di sintesi, pur confermando la necessaria esigenza di approfondimenti tecnici di studio sulle specifiche condizioni del sito in fase di progettazione definitiva, si può attualmente, giustificatamente esprimere un parere di fattibilità ampiamente favorevole per il suolo considerato ai fini della futura lottizzazione edilizia di che trattasi...."

Tali prescrizioni dovranno essere riportate nella delibera di approvazione.

Dati metrici e parametrici del piano di lottizzazione

- Il piano, esteso all'intera maglia di espansione, si configura come piano di comparto edificatorio: in base alla superficie catastale sussiste l'adesione della maggioranza qualificata dei proprietari (allo stato corrispondente ad una superficie pari a 25.833,00 mq e relativa al 62,87% dell'intera maglia), sufficiente a costituire il Consorzio, ai sensi del combinato disposto dell'art. 16 c. 1 della L.R. 27.07.01 n. 20 e dell'art. 37 della L.R. 19.07.06 n. 22.

Allo scopo, a sostegno della dimostrazione della percentuale di adesione (ancorché suscettibile di incremento), è stato elaborato apposito grafico descrittivo (TAV. 3a) con evidenza (a mezzo retinatura grigia) delle superfici catastali di proprietà degli aderenti.

Pertanto, coerentemente con quanto già anticipato, la stipula della convenzione potrà concretizzarsi in esito alla verifica ed attestazione della disponibilità proprietaria delle aree oggetto dell'intervento.

I nove lotti sono distinti in 8 relativi alla residenza (costituita da villini su unica superficie a p.t e distinti in sole tre tipologie edilizie) ed uno a destinazione non residenziale a servizio di un'area attrezzata con piscina : ne deriva una volumetria complessiva di progetto pari a 20.542,08 mc., quasi coincidente con la volumetria massima ammissibile (20.543,65 mc) e corrispondente all'insediamento di 206 abitanti.

- Il verde condominiale è stato accorpato alle estremità dei lotti, individuando un percorso pedonale di accesso dalle singole unità abitative.
- Le aree a standard, accorpate in unica area in fregio alla via Gorizia, ammontano a 4.120,30 mq (dato coincidente con il minimo di norma pari a 4.120 mq): per esse è stata formulata una ipotesi progettuale di utilizzazione (ancorché non vincolante) di mera zonizzazione;
- La proposta nel complesso non è coerente con gli indirizzi riportati nel Documento Programmatico Preliminare (DPP, adottato con deliberazione di C.C. n. 75 del

13.10.2011), in quanto nel predetto Documento le superfici interessate dal piano di lottizzazione ricadono nelle aree catalogate a quale "Spazio rurale – Aree Agricole" (cfr. Carta dello Schema Strutturale Strategico - SSS.TC.1): pur tuttavia, i suoli sono comunque contigui al territorio comunale di Valenzano, in particolare sono limitrofi ad un ambito edificato con tipologia "estensiva bassa" (villini) simile a quella proposta.

Le urbanizzazioni

La proposta progettuale adottata prevede la realizzazione delle urbanizzazioni primarie comunque fino al collegamento alle reti infrastrutturali pubbliche esistenti.

Inoltre, è stata redatta relazione finanziaria (TAV. E) con una ipotesi di dimensionamento preliminare delle infrastrutture a rete, indicando sulla base di quali elementi sono stati determinati i costi per la realizzazione delle infrastrutture (nella fattispecie Prezziario 2008 della Regione Puglia), definendo la ripartizione degli utili (volumetrie) e degli oneri (cessioni e realizzazioni per interventi pubblici).

Allo scopo è utile ricordare che con Del. di G.C n. 725 dell'11.12.2012 è intervenuta l'approvazione del *"Disciplinare per la esecuzione delle opere da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione"*.

Il succitato disciplinare detta le regole, in armonia con le norme vigenti, per l'esecuzione di tutte le opere destinate a confluire nel patrimonio pubblico, connesse a permessi a costruire, a piani urbanistici ed agli accordi convenzionali, comunque denominati, stipulati tra privati ed amministrazioni (cosiddetti *"programmi complessi"*, compresi gli accordi di programma).

Contestualmente all'approvazione del "Disciplinare" sopra richiamato, sono stati approvati gli schemi di convenzione tipo concernenti la realizzazione di interventi nelle zone di espansione C1, C2 cd "Mix" e C3 (art. 51 delle NTA del P.R.G.), nonché nelle zone destinate a terziario direzionale (ex art. 39 delle NTA del PRG).

Conseguentemente, in coerenza con quanto definito nel predetto disciplinare (cfr. art. 3), al fine di consentire un'utile verifica da parte del ROU (Responsabile del Procedimento Opere di Urbanizzazione), presso della Struttura comunale competente (Rip.ne Infrastrutture, Viabilità ed OO.PP.), con nota prot. n. 1522097 del 27.06.2013, i progettisti hanno trasmesso alla Rip.ne Urbanistica gli elaborati del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, che in pari data sono stati inoltrati al citato ROU (giusta nota prot. n. 152105).

Con nota n. 193799 del 28.09.2013 il Responsabile POS Energia e Sicurezza della Ripartizione comunale Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche ha riscontrato espresso parere non favorevole.

Testualmente:

“Per quanto attiene il progetto dell'impianto di Pubblica Illuminazione si indicano nel seguito le integrazioni documentali da presentare e le prescrizioni tecniche:

- 1. relazione tecnica dell'impianto di illuminazione;*
- 2. l'impianto deve essere realizzato in classe II e non in classe I come menzionato alla tav. E paragrafo B delle opere di urbanizzazione primarie – apparecchio d'illuminazione;*
- 3. nella descrizione delle opere si deve indicare la voce del regolatore di flusso;*
- 4. si deve aggiornare nella tavola B – Nuove tecniche di attuazione la normativa (L.109/94 e L.216/95 e 415/98) sui LL.PP..*

Per quanto attiene gli aspetti relativi all'efficienza energetica e sostenibilità ambientale contenuti nelle azioni di mitigazione TITOLO III delle norme tecniche di attuazione TAV B.

Il piano non è rispondente ai criteri indicati nel DOCUMENTO REGIONALE DI ASSETTO GENERALE (DRAG) – CRITERI PER LA FORMAZIONE E LA LOCALIZZAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ESECUTIVI (PUE) (Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20, art 4, comma 3, lett. b e art. 5, comma 10 bis.

In particolare il piano non è in linea con quanto indicato nella Parte II – CRITERI PER PERSEGUIRE LA QUALITA' DELL'ASSETTO URBANO, non contiene l'analisi bioclimatica del sito ed i conseguenti criteri per la qualità dell'assetto urbano.

Dovranno essere recepite tutte le indicazioni dell'Assessorato all'Ecologia fornite in sede di parere di assoggettabilità VAS dovranno essere attuate così come indicate nelle N.T.A. redatte.

Per il raggiungimento degli obiettivi dettati nei piani adottati dall'Amministrazione (Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e progetto Smart City) si dovrà prevedere la realizzazione di edifici di classe energetica alta (A o B), utilizzando tecnologie impiantistiche di alta efficienza e fonti rinnovabili di energia, impianti centralizzati di alta efficienza, strategie per il controllo solare degli edifici e dei suoli, soluzioni impiantistiche per la raccolta differenziata.

*Con riferimento al progetto in oggetto ed alla documentazione tecnica trasmessa si **esprime parere non favorevole**....”*

Il progettista incaricato dai lottizzanti ha riscontrato (giusta nota assunta al prot. n. 229274 del 14.10.2013) trasmettendo alla Rip.ne Urbanistica le integrazioni documentali richieste dal punto 1 al punto 4 della su citata nota.

Inoltre, nell'evidenziare la non applicabilità dei criteri indicati nel dispositivo regionale del DRAG per la formazione dei PUE – richiamati nel predetto parere – ha allegato a sostegno di tale precisazione un parere legale redatto dall'avv. Nicolò DE MARCO.

Infine lo stesso tecnico ha assicurato il recepimento - nelle N.T.A. dl P.d.L.- di tutte le indicazioni riportate nel parere dell'ufficio regionale VAS e l'utilizzo – in fase di attuazione del piano – delle tecnologie impiantistiche ad alta efficienza e di fonti rinnovabili di energia.

In pari data (con nota prot. n. 229286), la Rip.ne Urbanistica ha trasmesso tali integrazioni e rilievi alla citata POS Energia e Sicurezza, precisando di condividere quanto evidenziato nel parere legale dell'avv. DE MARCO (circa la non applicabilità dei Criteri fissati dal DRAG al caso in esame, trattandosi di piano esecutivo derivante da PRG e non da PUG, così come riportato nel testo regionale).

Di seguito, con nota n. 241379 del 28.10.2013 il Responsabile POS Energia e Sicurezza della Ripartizione comunale Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche ha riscontrato esprimendo parere favorevole *"...a condizione che il progetto preveda ed indichi (come constatato nella Tav. E – aggiornamento Giugno 2013) l'utilizzo di un regolatore di flusso per l'attenuazione notturna"* ed ha richiesto copia degli elaborati di progetto inerenti l'impianto di Pubblica Illuminazione per la ratifica dell'approvazione di competenza.

Il progettista incaricato dai lottizzanti ha riscontrato (giusta nota assunta al prot. n. 257866 del 18.11.2013) trasmettendo le integrazioni documentali richieste alla Rip.ne Urbanistica, che in pari data (giusta nota prot. n. 257949) le ha inoltrate allo stesso Responsabile POS Energia e Sicurezza, nonché al Direttore della Ripartizione comunale Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche stante la necessità ribadita di un parere riguardante tutte le urbanizzazioni primarie.

Con nota n. 3840 del 09.01.2014 il Responsabile POS Energia e Sicurezza, esaminati gli elaborati integrativi trasmessi inerenti l'impianto di Pubblica Illuminazione, ha ratificato il parere favorevole, ai sensi dell'art. 90 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 163/06 e ss.mm.ii...

Inoltre, con nota n. 19679 del 28.01.2014, il Direttore della Ripartizione comunale Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche, in merito al progetto preliminare delle urbanizzazioni ha espresso il parere favorevole con alcune prescrizioni.

Testualmente:

"Con riferimento al progetto preliminare presentato a questo ufficio, relativo al piano di lottizzazione indicato in oggetto, si esprime parere favorevole per quanto di competenza della scrivente ripartizione, con le seguenti prescrizioni da osservare nello sviluppo del progetto sin dalla fase del definitivo:

- *i marciapiedi devono avere alzata massima di 15 cm e pendenza trasversale massima dell'1% ed i cordoli in pietra devono avere superficie superiore bocciardata antiscivolo e smusso laterale; inoltre, la pavimentazione del marciapiede in corrispondenza degli accessi carrabili dovrà essere differenziata in colore dalla restante pavimentazione;*
- *in corrispondenza degli attraversamenti pedonali devono essere previsti scivoli per la eliminazione delle barriere architettoniche, di tipologia conforme agli standard abitualmente utilizzati da questo Ufficio (pianerottolo di arrivo in orizzontale e rampe di raccordo con pendenza inferiore all'8%);*
- *deve essere garantita la continuità dei percorsi pedonali in corrispondenza degli accessi carrabili, prevedendo idonee rampe di raccordo tra la quota del marciapiede e la quota stradale (pendenza inferiore all'8%);*
- *il pacchetto stradale, oltre il previsto strato di cm 3 di tappetino di usura e cm 6 di strato di collegamento (binder), deve comprendere anche uno strato di tout-venant dello spessore di circa 10 cm tra la fondazione in misto stabilizzato e lo strato di collegamento;*
- *l'uscita della strada di lottizzazione, sulla via Fanelli, deve consentire esclusivamente la svolta a destra verso l'abitato di Valenzano e non consentire la svolta in direzione Bari città. (per tale manovra occorrerà utilizzare l'uscita su via Gorizia e quindi l'incrocio semaforizzato;*
- *la segnaletica stradale, prima della realizzazione dovrà essere sottoposta all'esame del competente settore Traffico;*
- *evidenziare la separazione delle superfici da adibire al transito pedonale da quelle per il transito ciclabile;*
- *nelle NTA devono essere recepite le modalità di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche*

a scopo irriguo;

- la progettazione definitiva dovrà comprendere la documentazione prevista dalla "Sezione III - Progetto definitivo" del D.P.R. 207/2010.

Si rammenta che la progettazione definitiva dovrà essere trasmessa alla scrivente ripartizione in n. 2 copie complete e dovrà essere munita da preventivi pareri degli enti fornitori di servizi a rete; in mancanza, per consentire all'ufficio di richiedere detti pareri, dovranno essere forniti in duplice copia gli elaborati:

- del progetto relativo alla rete "Fogna Nera" per richiesta parere all'AQP;
- del progetto relativo alla rete "Idrica" per richiesta parere all'AQP;
- del progetto relativo alla rete "Gas Metano" per richiesta parere all'AMGAS;
- del progetto relativo alla rete "Elettrica" per richiesta parere all'ENEL;
- del progetto relativo alla rete "Telefonica" per richiesta parere alla Telecom.

F.to

Il Direttore della Ripartizione
Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche
Dott.Ing. Maurizio Montalto.."

Tali prescrizioni dovranno essere riportate nella delibera di approvazione.

CONCLUSIONI

In ragione dell'istruttoria espletata,

NULLA OSTA

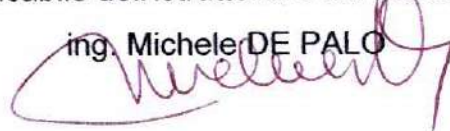
al prosieguo del procedimento finalizzato all'approvazione del piano di lottizzazione: la delibera di approvazione dovrà contenere oltre le prescrizioni rivenienti dalla delibera di adozione (fissate in sede di convenzione ed in fase di attuazione dell'intervento) quelle aggiuntive precisate nella presente istruttoria.

Per il piano in parola ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'art.10 c. 1 della L.R. 1/2011.

Bari, 31 gennaio 2014

Il responsabile dell'istruttoria e del Procedimento

ing. Michele DE PALO





ASSESSORATO
ALL'URBANISTICA ED EDILIZIA
PRIVATA

COMUNE DI BARI

RIPARTIZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Risposta a nota _____ n. _____ del _____
Allegati:

Protocollo Informatico n. 21071 del 27.01.2012

Oggetto:

PDL N. 214/03

RICHIEDENTI:

DE FILIPPIS Anna ed altri

UBICAZIONE:

BARI, aree in agro di Ceglie del Campo, ad est dell'abitato ed al limite del territorio comunale confinante con Valenzano e comprese tra la via G.Fanelli e la nuova viabilità di P.R.G. (allargamento di via Gorizia)

TIPIZZAZIONE DI PRG:

esp. C/3 (maglia n. 23)

Avvio del Procedimento

Ai Sigg. Consiglieri Comunali

E,p.c.

Al Sig. Presidente
del Consiglio Comunale

Al Sig. Segretario generale

Nel rispetto delle modalità operative fissate nella nota n. 236069-II-9 del 07.10.11 del Segretario Generale (e concordate con l'Assessore Sannicandro ed i Capigruppo il 27.09.11), allo scopo di consentire ai Consiglieri comunali l'esercizio della facoltà indicata dall'art. 10 co 2 della L.R. 1.08.11 n. 21 (facoltà di richiamare all'approvazione del Consiglio Comunale i piani attuativi ancorché conformi al P.R.G.), si comunica l'avvio del procedimento di esame del piano attuativo in argomento conforme allo strumento urbanistico generale vigente.

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Michele DE PALO

Il Responsabile della P.O.S.
Piani di Lottizzazione
Sig.ra Nunzia CRABA

Il Direttore
della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata
Arch. A. CURCURUTO



COMUNE DI BARI

Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche
Posizione Organizzativa Strutturale
Energia e Sicurezza

3840

Protocollo n.: 3840

del: - 9 GEN 2014

Risposta a nota n.:

del:

Allegati n.: 04

del:

Oggetto: Lavori di realizzazione Piano di lottizzazione n. 214 – De Filippis Anna ed altri area in agro di Ceglie del Campo.

De Palo

Alla Ripartizione Urbanistica

Ed Edilizia Privata

- Responsabile del Procedimento
Ing. Michele DE PALO
- Titolare P.O.S. Lottizzazioni
Sig.ra Nunzia CRABA
- Direttore Rip.ne Urbanistica ed
Ed. Privata
Arch. AnnaMaria CURCURUTO

e p.c. Al Direttore Ripartizione
Ing. Maurizio Montalto

Sede

Allo Studio di Ingegneria
Dott. Ing. Burdi Onofrio
Strada S. Nicola 9/A
70129 – Ceglie del Campo - Bari

COMUNE DI BARI
RIPARTIZIONE URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA
ARRIVO 14 GEN. 2014

Con riferimento alla Vs. nota, pro. N. 257949 del 18/11/2013, esaminati gli elaborati integrativi allegati, che recepiscono le indicazioni del Responsabile P.O.S. Energia e Sicurezza e consegnati in duplice copia (Tav. I, B, E e 12C – aggiornamento Novembre 2013), si esprime parere favorevole.

Il presente parere viene rilasciato ai sensi dell'art 90 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 163/06 e ss.mm.ii.

Hanno collaborato alla espressione del parere i tecnici per. ind. Nicola Bellezza e Nicola Loconsole.

Il Responsabile P.O.S.
Ing. Pasquale Capezzuto



REGIONE PUGLIA
AREA POLITICHE PER LA RIQUALIFICAZIONE, LA TUTELA E
LA SICUREZZA AMBIENTALE E PER L'ATTUAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE
Servizio Lavori Pubblici
Ufficio Sismico e Geologico



Comune di Bari
Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata
Via Abbrescia, 86
70121 BARI

Ditta
Edil La Fitta SRL
1^ Par.la Via Cimabue, 7
70024 GRAVINA IN PUGLIA (BA)

Studio Tecnico Ingeo
Via Vico San Pietro, 9
76121 BARLETTA (BT)

Oggetto: **art. 89 D.P.R. n° 380/01** – Piano di Lottizzazione su maglia di espansione C3 in agro di Ceglie del Campo-Bari compreso tra via Fanelli e nuova viabilità di PRG.

Con riferimento alla richiesta di parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n° 380/01 sul progetto in oggetto, trasmesso da codesta Amministrazione in allegato alla nota prot. 54274 del 04.03.2013, acquisita a questo protocollo al n. 11.03.2013 al n.10083 e la documentazione integrativa, pervenuta al protocollo di questo Servizio alla nota n.18007 del 30.04.2013, questo Ufficio viste:

- 1) la "Relazione Geologica Geotecnica" e sismica a firma del dott. Geol. Capozza Pietro Salvatore iscritto all'Ordine Regionale dei Geologi della Regione Puglia al n° 772 e redatta in conformità al punto 6.2.1 delle D.M. 14/01/2008, dalla quale si evince un valore $V_{s30} > 800 \text{ m/s}$, pari a 1051.60 m/s, quindi il sottosuolo dell'area di indagine è riferibile alla **categoria A** di cui alla tabella n. 3.2.II del D.M. 14 gennaio 2008;
- 2) le cartografie WebGis relative ai vincoli, aggiornate alle nuove perimetrazioni del marzo 2013, da cui si evince che l'area interessata non ricade tra quelle perimetrate a rischio idrogeologico individuate nel P.A.I. Puglia;
- 3) presa visione della Carta Idrogeomorfologica della Regione Puglia (F. 438);

si esprime parere FAVOREVOLE esclusivamente in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata, con l'osservanza puntuale delle indicazioni riportate nelle conclusioni della relazione del citato professionista.

Bari, 02.05.2013

A.P. "Referente rischio sismico"
(ing. Angelo Lobefaro)

PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 214 (Richiedenti DE FILIPPIS Anna ed altri) - in BARI, aree in agro di Ceglie del Campo , ad est dell'abitato ed al limite del territorio comunale confinante con Valenzano e comprese tra la via G.Fanelli e la nuova viabilità di P.R.G. (allargamento di via Gorizia) - (Adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 493 del 05.09.2012) - ISTRUTTORIA DELLE OPPOSIZIONI E OSSERVAZIONI - CONTRODEDUZIONI

scheda n°

2

Tipologia dell'attività di cui all'art. 21 comma 4 L.R. 31.05.1980, n.56

☒ Osservazione

☐ Opposizione

☐ Ricorso al Presidente della Repubblica

☐ Ricorso al TAR

Anagrafica del proponente

Cronologia

Ditta

Titolarità

Domicilio

CAMASTRA Annamaria

comproprietaria

Via Ammiraglio Vacca
Città BITONTO

n.civico 19
CAP

Ditta

Titolarità

Domicilio

CAMASTRA Antonia

comproprietaria

Via M.Galiani
Città BARI

n.civico 11
CAP

data di arrivo

27.12.2012

protocollo

7691 dell'11.01.2013

Ubicazione dell'area oggetto dell' Opp.Osservazione

Ubicazione dell'area destinazione PRG individuazione catastale

Bari- Ceglie del Campo

espansione C/3

fg 17 CE p.lle 37, 66 e 94

Figura 1 - individuazione della proprietà delle osservanti su stralcio catastale con riporto perimetro

LEGENDA

Limite zonizzazione della Maglia di espansione C3

Lotti

Strada di P.R.G.

Maggioranza qualificata

Idrologia superficiale Regime vincolistico come da delibera di C.C. 56/2010

Nord

SCHEDA ISTRUTTORIA PER L'ESAME DELLE OSSERVAZIONI AL P.D.L. N. 214 IN BARI-CEGLIE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 214 (DE FILIPPIS Anna ed altri)

DISCUSSIONE OSSERVAZIONI /OPPOSIZIONI1

PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 214 (Richiedenti DE FILIPPIS Anna ed altri) - in BARI, aree in agro di Ceglie del Campo , ad est dell'abitato ed al limite del territorio comunale confinante con Valenzano e comprese tra la via G.Fanelli e la nuova viabilità di P.R.G. (allargamento di via Gorizia) - (Adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 493 del 05.09.2012) - ISTRUTTORIA DELLE OPPOSIZIONI E OSSERVAZIONI - CONTRODEDUZIONI		scheda n°	2
SINTESI DELL'OSSERVAZIONE		pagina 2/3	1
I suoli edificatori di proprietà delle osservanti (di estensione pari a 7.548 mq, corrispondente al 18,38 % della superficie catastale totale dell'area del PdL) fanno parte delle aree delle aree dei soggetti non aderenti (pari al 37,1%): pertanto " <u>l'assetto proprietario che non ha sottoscritto il PdiL è rilevante</u> ". Inoltre " <u>alcuni proprietari di aree, pur se annoverati tra la maggioranza qualificata ... i donea all'avvio del procedimento di lottizzazione, non hanno sottoscritto la bozza di Convenzione Urbanistica</u> allegata alla Delibera di G.C. n° 493/2012, <u>manifestando così l'esplicito interesse alla attuazione del PdiL n°14 per Comparti</u> in luogo della Convenzione unica attualmente proposta dallo stesso PdiL n°214 ". Il DRAG approvato dalla G.R. riporta che: " <u>Nel caso in cui il PUE non sia presentato dalla totalità dei proprietari, si deve dimostrare l'equa ripartizione degli utili e degli oneri tra tutti i proprietati ricompresi nel perimetro del piano tramite un apposito elaborato</u> ": a tale riguardo le osservanti indicano che : " <u>Nel caso in esame la equa ripartizione si concretizza non solo con l'assegnazione a ciascun proprietario della volumetria edilizia di competenza (tabella degli utili e degli oneri) ma anche con il conferimento della facoltà di poter stipulare la Convenzione Urbanistica e, conseguentemente, di poter attuare la propria parte di intervento nel momento più opportuno .</u> " Pertanto " <u>in alternativa all'istituzione del Consorzio ... che assicuri le realizzazioni coatte delle parti resistenti, esiste un procedimento di attuazione del PdiL n° 214 , in grado di garantire una maggiore partecipazione democratica, che opera attraverso la individuazione di due o più "Comparti Urbanistici" all'interno di uno stesso Piano di Lottizzazione: raggruppando gli assetti proprietari omogenei (ad esempio, aderenti alla stipula di un'unica Convenzione PdiL da una parte e non aderenti dall'altra) può comunque consentire di perseguire l'obiettivo di uno sviluppo territoriale ordinato e programmato, sia di adeguare la attuazione degli interventi alle effettive domande di nuovi insediamenti residenziali, senza dover procedere necessariamente attraverso l'obbligo di realizzare tutte le urbanizzazioni sulla intera superficie territoriale per dover cantierizzare solo pochi lotti .</u> " In conclusione, " <u>il Piano di lottizzazione n°214 , nell'interesse di uno sviluppo edilizio/urbanistico ordinato e programmato che coniughi le prerogative pubbliche con le esigenze organizzative private, deve distribuire i lotti edificabili residenziali e/o non residenziali o, in alternativa, semplicemente le superfici fondiarie, in due o più Comparti (Urbanistici e/o Edilizi) dei quali uno riferibile ai diritti edificatori provenienti dalle aree afferenti ai promotori del PdiL che hanno siglato la bozza della Convenzione Urbanistica</u> allegata alla Delibera di G.C. n° 493/2012, ossia ai soggetti i che hanno già sottoscritto il PdiL, mentre l'altro ovvero , in alternativa il sistema degli altri compart i, riferibile ai diritti edificatoridelle restanti proprietà, ossia a coloro che non hanno sottoscritto il PdiL ovvero anche a coloro che pur se annoverati tra la maggioranza qualificata per il procedimento della lottizzazione, non hanno siglato la bozza della Convenzione Urbanistica allegata alla Delibera di G.C. n°493/2012" . Inoltre: " <u>il PdiL n° 214 deve attribuire ad ogni Comparto edificatorio individuato le opere di urbanizzazione primaria funzionalmente necessarie ed economicamente bilanciate</u> quale diretta esecuzione di ciascun comparto (<u>in particolare la rimozione degli elettrodotti non dovrà costituire peso e/o servitù per alcuno</u>), e deve attribuire infine, previa cessione delle necessarie aree, <u>la quota parte delle spese occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria</u> come previste dall'intero PdiL, da corrispondere al Comune in forma monetaria, rilevando un verosimile differimento temporale tra i Comparti previsti."			
CONTRODEDUZIONI		OSSERVAZIONE N°	SCHEDA ISTRUTTORIA PER L'ESAME DELLE OSSERVAZIONI AL P.D.L. N. 214 IN BARI-CEGLIE
Si premette che in vigenza del P.P.A., era applicabile l'art. 27 co. 2 della L.R. 56/80 che così recita testualmente: "Il Piano di lottizzazione di aree inserite in un P.P.A. può essere proposto anche da uno solo dei proprietari, sempre che il Piano di lottizzazione stesso non comporti modificazioni delle aree edificate esistenti di proprietà degli altri e preveda la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri. Il Piano viene adottato ed approvato con la disciplina fissata dall'art. 15 della legge regionale 12 febbraio 1979, n. 6 sui comparti ." Allo stato, non essendo stato prorogato il P.P.A. , la condizione per la proposizione di un piano di lottizzazione è quella fissata dalla lettura comparata dell'art. 16 co. 1 della L.R. 20/2001 e dell'art. 37 co.1 della L.R. 22/2006 di seguito riportate: " Art. 16 (Formazione dei PUE) 1. I PUE possono essere redatti e proposti: a) dal Comune; b) dai proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51 per cento degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata. Il loro concorso è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al Comune della proposta di piano esecutivo e del relativo schema di convenzione; c) dalle società di trasformazione urbana previste dalla normativa vigente. " " Art. 37 (Formazione e attuazione degli strumenti esecutivi) 1. La previsione di cui all'articolo 16, comma 1, lettera b), della L.R. n. 20/2001 si applica anche per la formazione e attuazione degli strumenti esecutivi di cui alla legislazione nazionale e regionale in materia e per l'attuazione dei comparti edificatori." Quest'ultima disposizione ha l'effetto di chiarire che il principio maggioritario vale per tutti i piani attuativi, siano essi regolati da legge statale o regionale e vale anche per i comparti, già disciplinati, sotto tale aspetto dall'art. 23 della legge n.1150 del 1942. Ne consegue che la maggioranza del 51 per cento degli immobili compresi nel perimetro dell'area interessata è condizione necessaria e sufficiente per la presentazione dei piani di lottizzazione (e di altri piani di iniziativa privata). Nel caso in argomento è stata trasmessa dimostrazione che le proprietà degli aderenti alla proposta di P.d.L. costituiscono maggioranza qualificata (alla data dell'adozione pari al 62,7% ancorché suscettibile di successivo incremento) per la costituzione del Consorzio per l'attuazione del comparto edificatorio. Pertanto, obbligo dell'A.C. è quello di verificare se tale condizione è soddisfatta per la proposta attuativa da porre in adozione. Ciò detto, la garanzia del rispetto del requisito di legge per la presentazione della proposta pone le condizioni per la definizione di una soluzione progettuale in ragione della quale la valutazione di merito dell'Uffici consiste non solo nel delicato compito di verifica dei dispositivi di norma, ma anche nel necessario approfondimento finalizzato a perseguire la giusta mediazione fra l'interesse pubblico e l'interesse privato, nel rispetto, comunque, del potere discrezionale dell'A.C.. A titolo esemplificativo, è indubbio che l'opportunità di un accorpamento, di una configurazione territoriale regolare, non residuale e priva di servitù delle aree da cedere a standard nelle lottizzazioni formulata spesso nei pareri tecnici istruttori dell'Ufficio comunale , non deriva dall'applicazione di alcuna norma specifica, ma è riconducibile in concreto alla definizione della specifica potenzialità delle predette delle aree pubbliche (capacità di utilizzo) o più astrattamente al perseguimento dell'interesse pubblico prima enunciato. La finalità di tali obiettivi sottende la soluzione progettuale complessiva posta in adozione e le esatte individuazioni delle spettanze volumetriche non può essere evidentemente soddisfatta dall'A.C. in quanto attiene ai rapporti privatistici tra il i vari soggetti committenti la proposta (da riunire in Consorzio) ed il tecnico incaricato della soluzione progettuale, che opportunamente dovrà equilibrare la soluzione individuando per ciascun proprietario la posizione delle varie volumetrie di spettanza nonché le aree pubbliche da cedere, nel difficile compito di " far quadrare" il progetto con le esigenze e delle aspettative dei singoli aventi titolo. In definitiva la norma garantisce in forma neutrale tutti i soggetti proprietari, in quanto sussiste l'obbligo di indicare, sulla base della relazione finanziaria dell'intervento, la ripartizione degli utili (volumi) e degli oneri (cessioni delle superfici da destinare a standard, formazione delle urbanizzazioni, ecc.) da suddividere fra i vari proprietari in ragione della rispettiva consistenza patrimoniale: nella fattispecie tale diritto-dovere ("<u>equa ripartizione percentuale degli utili e degli oneri</u>") è garantito per tutti i proprietari aderenti e non (e, pertanto, anche per le osservanti in argomento), come indicato in apposito elaborato (cfr tavola D della proposta adottata). E' evidente che tale garanzia è di per sé esaustiva e non può arbitrariamente interpretarsi estensivamente – così come testualmente indicato dalle osservanti - "...anche con il conferimento della facoltà di poter stipulare la Convenzione Urbanistica e, conseguentemente, di poter attuare la propria parte di intervento nel momento più opportuno.. .", addirittura imponendo, quale indirizzo progettuale, la suddivisione dell'area "...attraverso la individuazione di due o più "Comparti Urbanistici" all'interno di uno stesso Piano di Lottizzazione: raggruppando gli assetti proprietari omogenei (ad esempio, aderenti alla stipula di un'unica Convenzione PdiL da una parte e non aderenti dall'altra) ... senza dover procedere necessariamente attraverso l'obbligo di realizzare tutte le urbanizzazioni sulla intera superficie territoriale per dover cantierizzare solo pochi lotti" . Nel merito , in primo luogo , attesa la destinazione urbanistica dell'area oggetto della proposta di P.d.L. in oggetto (espansione C/3), occorre tener conto della intervenuta variante alle N.T.A del P.R.G.. (delibera di approvazione definitiva di Giunta Regionale n. 2415 del 10.12.08 con prescrizioni, quest'ultima pubblicata sul B.U.R.P. della Regione Puglia n. 14 del 23.01.09): infatti, in virtù del dispositivo normativo adottato, nelle zone di espansione è ribadito, con l'eliminazione del previgente lotto minimo, l'obbligo del ricorso allo strumento urbanistico di secondo grado esteso all'intera maglia, onde evitare una edificazione sparsa e disomogenea e per restituire, quando la zona sia parzialmente edificata, efficienza all'abitato riordinando e talora addirittura ridefinendo ex novo un disegno urbanistico di completamento della zona.			

PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 214 (Richiedenti DE FILIPPIS Anna ed altri) - in BARI, aree in agro di Ceglie del Campo , ad est dell'abitato ed al limite del territorio comunale confinante con Valenzano e comprese tra la via G.Fanelli e la nuova viabilità di P.R.G. (allargamento di via Gorizia) - (Adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 493 del 05.09.2012) - ISTRUTTORIA DELLE OPPOSIZIONI E OSSERVAZIONI - CONTRODEDUZIONI		scheda n°	2
CONTRODEDUZIONI		pagina 3/3	2
Pertanto, nel processo di formazione e di approvazione di un piano attuativo, in conseguenza dell'eliminazione del lotto minimo d'intervento, della necessità di intervento esteso all'intera maglia e della scadenza del III PPA (non rinnovato), non è più applicabile né disciplina fissata dall'art. 27 co. 2 della L.R. 56/80, né tanto meno, le procedure indicate nella Del. di C.C. n. 1565 del 27.03.85 (convenzionamento di lottizzazione comparto per settori aventi autonomia funzionale).			
D'altra parte appare utile evidenziare che la percentuale di adesione dei proprietari proponenti il piano non è immutabile in quanto suscettibile di variazione nel corso del procedimento finalizzato all'approvazione definitiva : l'imposizione di una suddivisione in due o più comparti - così come richiesto dalle osservanti – laddove possibile determinerebbe inevitabilmente un aggravio illegittimo del procedimento in ragione della necessità di rivisitazioni progettuali dei comparti (comprese le attribuzioni delle urbanizzazioni “funzionalmente necessarie ed economicamente bilanciate”) correlate alle modifiche - nel tempo possibili - della ripartizione delle aree fra aderenti o meno alla proposta.		OSSERVAZIONE N°	SCHEDA ISTRUTTORIA PER L'ESAME DELLE OSSERVAZIONI AL P.D.L. N. 214 IN BARI-CEGLIE
Inoltre, la richiesta di suddivisione in più comparti appare incoerente in virtù : - della ridotta dimensione della maglia (residuale rispetto alla più grande per effetto della variante al P.R.G. determinata dall'approvazione del progetto stradale di via Gorizia) ; - delle ridotte volumetrie corrispondenti ai singoli lotti. Infine, l'obiettivo di perseguire una opportuna unitarietà dell'intervento (con coinvolgimento di tutti i proprietari) sia nella fase esecutiva che nella fase di utilizzo è determinata dalla necessità di: - procedere preliminarmente allo spostamento dell'intera linea dell'elettrodotto interferente sull'area oggetto del P.d.L. ; consentire la cessione delle urbanizzazioni a destinazione pubblica nel rispetto delle condizioni imposte dall'art. 59 3°co delle N.T.A. del P.R.G. (id oneo collegamento alla viabilità esistente) . In tal senso la “garanzia dl bilanciamento funzionale ed economico della ripartizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria” è assicurata dalla coerenza della soluzione progettuale a cui si è pervenuti ed dalla dimostrata equa ripartizione E' il caso di evidenziare che la necessità di un intervento unitario, in adesione a quanto indicato in istruttoria dall'Ufficio, ha indotto il progettista a rivisitare la suddivisione dei lotti riducendone il numero a 9 (a fronte di 33 proposti nella prima soluzione progettuale).			
VALUTAZIONE FINALE			
In conseguenza delle predette controdeduzioni si propone il non recepimento dell'OSSERVAZIONE:			

COMUNE DI BARI
PROT. GENERALE

27 DIC. 2012

ARRIVO U.E.P.

R

Ill.mo dott. **Michele EMILIANO**
SINDACO DEL COMUNE DI BARI
Corso Vittorio Emanuele II n° 84 - 70122 Bari

Ill.mo Ing. **Raffaele SANNICANDRO**
ASSESSORE ALL'URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA DEL COMUNE DI BARI
Via F. S. ABBRUSCIA n°86 - 70122 BARI

Gent.ma arch. **Anna Maria CURCURUTO**
DIRETTORE RIPARTIZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
Via F. S. ABBRUSCIA n°86 - 70122 BARI

CITTA' DI BARI
RIPARTIZIONE URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA

11 GEN. 2013

Prot. N. 7691

11/01/2013

Oggetto:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE n°214, CONCERNENTE PARTE DELLA MAGLIA n°23, TIPIZZATA DAL PRG AD ESPANSIONE C/3, UBICATA AD EST DELL'ABITATO DI CEGLIE DEL CAMPO E LIMITATA A NORD DALLA VIA GORIZIA, AD EST DALLA VIA G. FANELLI, A SUD DAL CONFINE CON IL TERRITORIO COMUNALE DI VALENZANO. ADOTTATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE n°493 DEL 05 SETTEMBRE 2012.

OSSERVAZIONI /OPPOSIZIONI

Le sottoscritte:

- **Annamaria CAMASTRA** (C.F.: CMSNMR42A57B737T), nata a Bari Carbonara il 17 gennaio 1942 e residente in Bitonto (BA) via Ammiraglio Vacca n°19, e
- **Antonia CAMASTRA** (C.F.: CMSNTN46B53B737E), nata a Bari Carbonara il 13 febbraio 1946 e residente in Bari via M. Galiani n°11

eleggono domicilio per le eventuali successive comunicazioni quello indicato per Antonia CAMASTRA - via M. Galiani n°11 - 70125 BARI e

PREMESSO che

- a. sono **comproprietarie** per quote uguali **del fondo in agro di Ceglie del Campo**, ubicato ad est del centro abitato ed identificato al **Catasto Terreni** di Bari, sezione Ceglie del Campo con le **particelle n°37, n°66 e n°94** del **Foglio di Mappa n°17**, di **estensione catastale complessivamente pari a 7.548mq**;
- b. **il fondo ha destinazione urbanistica edificatoria** in quanto ricade in zona omogenea tipizzata "**Aree di Espansione di tipo C3**", disciplinata dall'art.51 delle NTA del vigente PRG, ed è incluso in parte della **Maglia n°23** perimetrata da via Gorizia (a nord), da via G. Fanelli (ad est) e dal confine comunale di Valenzano (a sud);
- c. la stessa parte della Maglia n°23 è stata **assoggettata al Piano di Lottizzazione n°214/03** (come rubricata nel registro particolare della Ripartizione Urbanistica) del Comune di Bari, promosso dalla iniziativa di privati (Anna DE FILIPPIS ed altri) con istanza prot. n°116156 del 24.09.2003;
- d. il PdiL n°214 è stato adottato con Delibera di Giunta Comunale n°493 del 05 settembre 2012, ed è stato depositato / pubblicato dal giorno 30 novembre 2012 al giorno 09 dicembre 2012;
- e. il periodo di tempo di 20 giorni concesso per presentare le osservazioni / opposizioni decorre, pertanto, dal giorno 10 al giorno 30 dicembre 2012;

RILEVATO che

nella relazione introduttiva della Delibera di G.C. n°493/2012 di Adozione del PdiL n°214 è riportato quanto segue:

- f. **il PdiL n°214** è stato adeguato all'aggiornamento del Verbale di Allineamento effettuato dalla Ripartizione

Edilizia Pubblica e LL.PP. n°1876 del 09.11.2009, sulla scorta del quale la **superficie territoriale di intervento** risulta complessivamente pari a **41.087,30mq**;

- g. con riferimento alla sussistenza della maggioranza qualificata, è confermato che **per il predetto piano**, in base alla superficie catastale, **sussiste l'adesione della maggioranza qualificata dei proprietari** (allo stato corrispondente ad una superficie pari a **25.833,00mq** e relativa al **62,9%** dell'intera maglia), **sufficiente a costituire il Consorzio** ai sensi del combinato disposto dell'art. 16 c. 1 della L. R. 27.07.01 n. 20 e dell'art. 37 della L. R. 19.07.06 n. 22: allo scopo, a sostegno della dimostrazione della percentuale di adesione (ancorché suscettibile di incremento), è stato elaborato apposito grafico descrittivo (Tav. 3°) con evidenza (a mezzo retinatura grigia) delle superfici catastali di proprietà degli aderenti;
- h. per quanto riguarda la suddivisioni in lotti, in adesione a quanto precedentemente indicato in istruttoria, il progettista ha rivisitato la suddivisione dei lotti riducendone il numero a **9** (a fronte di 33 proposti nella precedente soluzione progettuale), di cui 8 relativi alla residenza, costituita da villini su unica superficie a p.t. e distinti in sole tre tipologie edilizie (contro le cinque precedenti) ed uno a destinazione non residenziale a servizio di un'area attrezzata con piscina: ne deriva una volumetria complessiva di progetto pari a 20.542mc, quasi coincidente con la volumetria massima ammissibile e corrispondente all'insediamento di 206 abitanti;
- i. **le aree a standard, accorpate in unica area in fregio alla via Gorizia**, ammontano a **4.247 mq** (a fronte del minimo di norma pari a 4.120 mq): per esse non è stata formulata una ipotesi progettuale di utilizzazione (ancorché non vincolante);
- j. per quanto riguarda le urbanizzazioni, **è garantita la realizzazione delle urbanizzazioni primarie comunque fino al collegamento alle reti infrastrutturali pubbliche esistenti**. Inoltre, in adesione a quanto richiesto dall'Ufficio, è stata redatta relazione finanziaria di maggiore dettaglio (TAV. E) con una ipotesi di dimensionamento preliminare delle infrastrutture a rete, indicando sulla base di quali elementi sono stati determinati i costi per la realizzazione delle infrastrutture, **definendo la ripartizione degli utili (volumetrie) e degli oneri (cessioni e realizzazioni per interventi pubblici)**;

DEDOTTO che

- k. dalla relazione introduttiva allegata alla Delibera di G.M. n°493/2012 di Adozione del PdiL n°214 traspare che il progetto è stato informato su di un solo Comparto edilizio che dovrebbe disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia, tanto le aree degli aderenti (62,7%) che le aree dei non aderenti (37,1%), tanto i volumi residenziali (otto lotti) che i volumi non residenziali (un lotto), in un unicum da convenzionare con un unico atto nella stessa circostanza;

CONSIDERATO che

- l. **i suoli edificatori di proprietà delle istanti**, identificati al precedente punto a., di estensione pari a circa 7548mq **rappresentano il 18,38%** dell'imponibile catastale **delle aree assoggettate al PdiL n°214**, queste pari a 41.087,30mq;
- m. **l'assetto proprietario che non ha sottoscritto il PdiL n°214 è rilevante** e, in particolare, **corrisponde ad una superficie catastale pari a:** $[41.087,30 - 25.833,00]mq = 15.254,30mq$ in termini assoluti, **ossia pari al 37,1%** in termini di incidenza;
- n. **alcuni proprietari** di aree, **pur se annoverati tra la maggioranza qualificata** (come riferito al precedente punto g.) idonea all'avvio del procedimento di lottizzazione, **non hanno sottoscritto la bozza di Convenzione Urbanistica** allegata alla Delibera di G. C. n°493/2012, **manifestando così l'esplicito interesse alla attuazione del PdiL n°214 per Comparti** in luogo della Convenzione unica attualmente proposta dallo stesso PdiL n°214;

- o. **il D.R.A.G. – Criteri per la Formazione e la Localizzazione dei Piani Urbanistici Esecutivi (PUE)** (L. R. 27 luglio 2001, n.20, art. 4, comma 3, lett. B e art.5, comma 10bis) approvato definitivamente con la Deliberazione della Giunta Regionale 14 dicembre 2010, n.2753, con l'**Allegato 2 - Parte I**, "Criteri per la Formazione dei PUE nel Quadro Normativo Regionale" e con riferimento al "Processo di Formazione", **riporta** testualmente che: **"Nel caso in cui il PUE non sia presentato dalla totalità dei proprietari, deve dimostrare l'equa ripartizione percentuale degli utili e degli oneri tra tutti i proprietari dei suoli ricompresi nel perimetro del piano, tramite un apposito elaborato** (secondo quanto disposto nella parte V dei presenti *Criteri*)". Nel caso in esame la equa ripartizione si concretizza non solo con l'assegnazione a ciascun proprietario della volumetria edilizia di competenza (tabella degli utili e degli oneri) ma anche con il conferimento della facoltà di poter stipulare la Convenzione Urbanistica e, conseguentemente, di poter attuare la propria parte di intervento nel momento più opportuno;
- p. **il D.R.A.G. della Regione Puglia con l'Allegato 2 - Parte V**, "Contenuti degli Elaborati del PUE" **riporta** testualmente che: la **"Rappresentazione planimetrica dei comparti urbanistici con individuazione della superficie pubblica ed edificabile, della suddivisione in unità di intervento minimo delle aree edificabili, in tempi di attuazione,** con tabella di sintesi dei dati dimensionali (superficie, volume, indici e parametri richiesti dal PUG, aventi titolo e relative % come definite nella tabella dell'assetto proprietario), anche secondo quanto indicato nella Parte III dei presenti *Criteri*";
- q. pertanto, in alternativa all'istituzione del Consorzio (ai sensi del combinato disposto dell'art. 16 c. 1 della L. R. 27.07.01 n. 20 e dell'art. 37 della L. R. 19.07.06 n. 22, indicato nella relazione introduttiva allegata alla Delibera di G.M. n°493/2012 come panacea delle attuazione del PdiL n°214) che assicuri le realizzazioni coatte delle parti resistenti, esiste un procedimento di attuazione del PdiL n°214, in grado di garantire una maggiore partecipazione democratica, che opera attraverso la individuazione di due o più "Comparti Urbanistici" all'interno di uno stesso Piano di Lottizzazione: raggruppando gli assetti proprietari omogenei (ad esempio, aderenti alla stipula di un'unica Convenzione PdiL da una parte e non aderenti dall'altra) può comunque consentire sia di perseguire l'obiettivo di uno sviluppo territoriale ordinato e programmato, sia di adeguare la attuazione degli interventi alle effettive domande di nuovi insediamenti residenziali, senza dover procedere necessariamente attraverso l'obbligo di realizzare tutte le urbanizzazioni sulla intera superficie territoriale per dover cantierizzare solo pochi lotti;
- r. altre esperienze procedurali analoghe a quella in esame hanno già indotto la Pubblica Amministrazione a definire due o più Comparti Urbanistici nell'ambito dello stesso Piano di Lottizzazione, definiti per consentire, ai proponenti e/o agli attuatori, di stipulare le Convenzioni Urbanistiche degli interventi che possono essere prontamente attuati, disciplinati sempre con l'obiettivo di perseguire lo sviluppo ordinato e programmato del territorio con la salvaguardia degli interessi pubblici;
- s. sia il contesto urbano al contorno del PdiL n°214 sia l'attuale assetto delle proprietà sono tali da consentire la sua suddivisione in due ovvero in più Comparti edificatori, in grado con la loro articolazione di soddisfare le esigenze dei proprietari e/o degli attuatori, pur salvaguardando nel complesso l'interesse pubblico;
- t. **la suddivisione del PdiL n°214 in Comparti edificatori può essere attuata** oltre che suddividendo la superficie territoriale **anche**, con riferimento alle indicazioni fornite dal D.R.A.G. della Regione Puglia già sommariamente riportate in corrispondenza dei precedenti punti o., p., q., **suddividendo le superfici fondiarie, ossia dei lotti edilizi;**

Pertanto, sulla scorta di quanto precedentemente premesso, rilevato, dedotto e considerato, **le istanti formulano le**

seguenti

OSSERVAZIONI / OPPOSIZIONI

rese ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 L. R. Puglia 31.05.1980 n°56, Tutela ed Uso del Territorio, dell'art. 16 L. R. Puglia 27.07.2001 n°20 e smi:

1. sono richiamati ed assorbiti, quale parte sostanziale delle osservazioni / opposizioni, i contenuti integrali dei precedenti punti k., l., m., n., o., p., q., r., s., t;
2. **il Piano di Lottizzazione n°214**, nell'interesse di uno sviluppo edilizio / urbanistico ordinato e programmato che coniughi le prerogative pubbliche con le esigenze organizzative private, **deve distribuire i lotti edificabili residenziali e/o non residenziali o, in alternativa, semplicemente le superfici fondiarie, in due o più Comparti** (Urbanistici e/o Edilizi) dei quali uno riferibile ai diritti edificatori provenienti dalle aree afferenti ai promotori del PdiL che hanno siglato la bozza della Convenzione Urbanistica allegata alla Delibera di G. C. n°493/2012, ossia ai soggetti che hanno già sottoscritto il PdiL, mentre l'altro ovvero, in alternativa il sistema degli altri comparti, riferibile ai diritti edificatori delle restanti proprietà, ossia a coloro che non hanno sottoscritto il PdiL ovvero anche a coloro che pur se annoverati tra la maggioranza qualificata per il procedimento della lottizzazione, non hanno siglato la bozza della Convenzione Urbanistica allegata alla Delibera di G. C. n°493/2012. Inoltre, il PdiL n°214 **deve attribuire ad ogni Comparto edificatorio individuato le opere di urbanizzazione primaria funzionalmente necessarie ed economicamente bilanciate** quale diretta esecuzione di ciascun Comparto (in particolare, la rimozione degli elettrodotti non dovrà costituire peso e/o servitù per alcuno), e **deve attribuire** infine, previa cessione delle necessarie aree, **la quota parte delle spese occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria** come previste dall'intero PdiL, da corrispondere al Comune in forma monetaria, rilevando un verosimile differimento temporale tra i Comparti previsti.
3. **I Comparti edificatori**, nell'ambito del PdiL, potranno essere individuati **suddividendo la superficie territoriale attuale ovvero**, in subordine, anche ricorrendo al metodo della Perequazione Urbanistica (come indicato nella Parte III del DRAG della Regione Puglia, definitivamente approvato con la Deliberazione della G. R. 14.12.2010 n°2753) **suddividendo le superfici fondiarie e/o i lotti edilizi del PdiL n°214.**

Si allega alla presente copia dei documenti di identità delle due sottoscrittrici.

Bari, 24 dicembre 2012

Annamaria CAMASTRA

Antonia CAMASTRA

REPUBBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA

Codice Fiscale CMSNMR42A57A662H
Data di scadenza 19/12/2010

Cognome CAMASTRA
Nome ANNA MARIA
Sesso F

Luogo di nascita BARI
Provincia BA
Data di nascita 17/01/1942

Questi simboli regionali

Cognome CAMASTRA
Nome Anna Maria
nato il 17-01-1942
(atto n. 43 P. I S. A)
a Bari-Carbonara
Cittadinanza Italiana
Residenza Bitonto (BA)
Via Giuseppe Mazzini, 6
Stato civile
Professione Insegnante Elem.
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura 1,68
Capelli Castani
Occhi Castani
Segni particolari Nessuno

Firma del titolare *Anna M. Camasta*
Bitonto li 12-07-2012
IL SINDACO
L'impiegato incaricato
Francesco MONGIELLO
MongIELLO

TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE MALATTIA

IT

17/01/1942
19/12/2010

CAMASTRA
ANNA MARIA
CMSNMR42A57A662H SSN-MIN SALUTE - 500001
80380001600005954198

SCADE IL 11-07-2022

AS 1509911

IPZS spa - OFFICINA C.V. - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI
BITONTO

CARTA D'IDENTITA'
N° AS 1509911
DI
CAMASTRA
Anna Maria



Cognome	CAMASTRA
Nome	ANTONIA
nato il	13/02/1946
(atto n.	121 I A)
a	BARI P S)
Cittadinanza	ITALIANA
Residenza	BARI
Via	VIA MICHELE GALIANI 11
Stato civile	CONIUGATA
Professione	-----
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
Statura	m. 1,57
Capelli	biondi
Occhi	castani
Segni particolari	
DIRITTI EURO	5,42

	
Firma del titolare	Antonia Camastra
BARI	18/07/2012
Impronta del dito Indice sinistro	IL SINDACO Ufficiale Anagrafe

PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 214 (Richiedenti DE FILIPPIS Anna ed altri) - in BARI, aree in agro di Ceglie del Campo , ad est dell'abitato ed al limite del territorio comunale confinante con Valenzano e comprese tra la via G.Fanelli e la nuova viabilità di P.R.G. (allargamento di via Gorizia) - (Adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 493 del 05.09.2012) - ISTRUTTORIA DELLE OPPOSIZIONI E OSSERVAZIONI - CONTRODEDUZIONI

scheda n°

1

Tipologia dell'attività di cui all'art. 21 comma 4 L.R. 31.05.1980, n.56

☒ Osservazione

☐ Opposizione

☐ Ricorso al Presidente della Repubblica

☐ Ricorso al TAR

Anagrafica del proponente

Cronologia

Ditta

Titolarità

Domicilio

LADISA Luigi Paolo

proprietario

Via Rocco di Cillo

Bari

n.civico 15

CAP 70131

data di arrivo

04.10.2012

protocollo

n. 230966 del 12.10.2012

Ubicazione dell'area oggetto dell' Opp.Osservazione

Ubicazione dell'area

destinazione PRG

individuazione catastale

Bari- Ceglie del Campo

espansione C/3

fg 18 CE p.lle 18 E 19

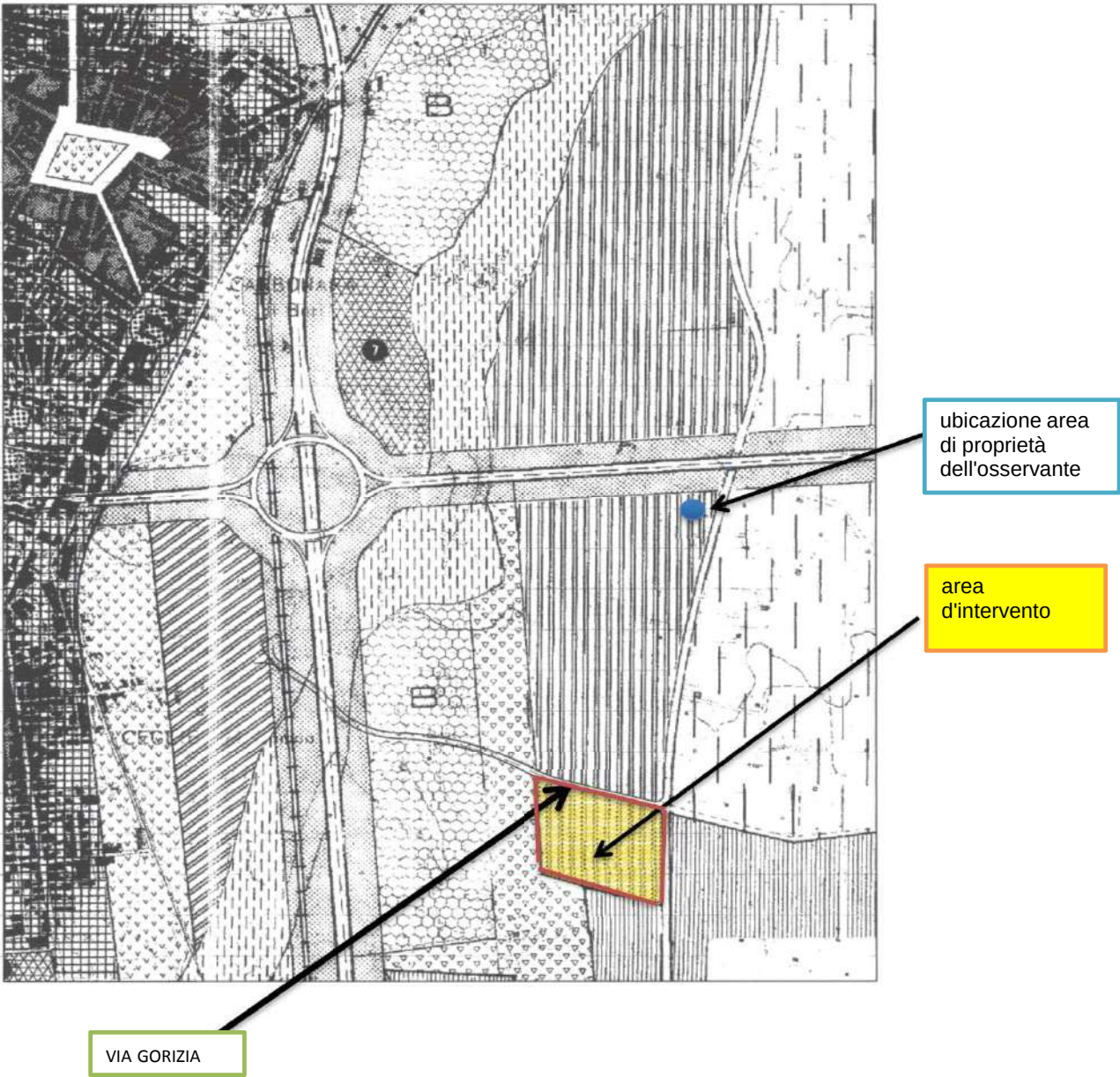
1/2

1

OSSERVAZIONE N°

SCHEDA ISTRUTTORIA PER L'ESAME DELLE OSSERVAZIONI AL P.D.L. N. 214 IN BARI-CEGLIE

Figura 1 - individuazione della proprietà dell'osservante su stralcio del PRG con riporto perimetro PdL adottato



PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 214 (Richiedenti DE FILIPPIS Anna ed altri) - in BARI, aree in agro di Ceglie del Campo , ad est dell'abitato ed al limite del territorio comunale confinante con Valenzano e comprese tra la via G.Fanelli e la nuova viabilità di P.R.G. (allargamento di via Gorizia) - (Adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 493 del 05.09.2012) - ISTRUTTORIA DELLE OPPOSIZIONI E OSSERVAZIONI - CONTRODEDUZIONI		scheda n°	1
SINTESI DELL'OSSERVAZIONE		pagina 2/2	
Il proprietario di due particelle catastali poste allo spigolo nord-est della originaria maglia di PRG n. 23 destinata ad espansione C/3 fa notare che che il Piano di lottizzazione adottato è da ritenere " <u>non conforme</u> ", a suo parere, alla Variante Normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10.12.2008 e pubblicata nel BURP n. 14 del 23.01.2009", in quanto"interessa solo parzialmente la stessa maglia... e ciò contrariamente a quanto dalla stessa Variante previsto "all'art. 51 . Altresì ritiene che " non sia condivisibile quale motivo posto alla base dell'adozione del Piano di lottizzazione il criterio, indicato nella stessa delibera di adozione, secondo il quale l'approvazione del progetto in variante al P.R.G. di allargamento e di sistemazione di via Gorizia (<u>peraltro già preesistente</u>), in quanto opera pubblica adottata in variante al P.R.G., abbia di fatto suddiviso l'originaria Maglia n°23 in due maglia separate da tale presunta nu ova viabilità di piano.. " Peraltro.. "un piano di lottizzazione deve rappresentare uno strumento per attuare le previsioni della pianificazione generale e che deve svolgere una funzione sia di raccordo con l'esistente aggregato abitativo sia di potenziamento delle opere di urbanizzazione, evidentemente perseguibili solo con una programmazione riferita all'intera maglia e giammai a singoli lotti. Così come non può trascurarsi, a salvaguardia della strumentazione urbanistica generale, l'obbligo di valutare unitariamente le porzioni di territorio assoggettate a perimetrazione di comparto..." Poiché le modifiche apportate al vecchio P.R.G. del Comune di Bari con la citata Variante delle N.T.A. nelle zone di espansione prescrivono di elevare la unità minima d'intervento all'intera maglia di piano (in precedenza individuata in 20.000 mq) "...ben si comprende come il Piano di lottizzazione adottato appaia più coerente alle vecche disposizioni di P.R.G. che a quelle recenti..." Infine, nel caso in esame "...alcun particolare elemento ostatico vi era... affinché l'Amministrazione Comunale... potesse orientare la propria fase istruttoria al fine di giungere ad ottenere un Piano di Lottizzazione esteso all'intera maglia coerentemente alle vigenti disposizioni..."		1	
CONTRODEDUZIONI		OSSERVAZIONE N°	
L'osservazione riguarda la verifica di coerenza del piano di lottizzazione adottato con la variante delle N.T.A. del P.R.G., giusta delibera di approvazione di Giunta Regionale n. 2415 del 10.12.08. Nel caso in esame, attesa la destinazione urbanistica delle aree coinvolte (espansione C3), le modificazioni normative intervenute con la predetta variante alle N.T.A. del P.R.G. , assunte dall' A.C. nell'ambito delle politiche urbanistiche del territorio e rese necessarie per la scadenza del III P.P.A., assumono rilevanza in ordine alle modalità di attuazione delle proposte di P.d.L.. In particolare, tra le modifiche sostanziali introdotte nelle zone di espansione quale quella in argomento, l' obbligo del ricorso allo strumento urbanistico di secondo grado esteso all'intera maglia (con conseguente superamento della unità minima d'intervento, in precedenza individuata in 20.000 mq) trae la sua giustificazione nell' evitare una edificazione sparsa e disomogenea e per restituire, quando la zona sia parzialmente edificata, efficienza all'abitato riordinando e talora addirittura ridefinendo ex novo un disegno urbanistico di completamento della zona. Il concetto di “maglia”, in urbanistica è sempre stato riportato ad un ambito territoriale unitario e omogeneo, riconoscibile attraverso il prioritario legame con il reticolo stradale di contorno ad esso correlato. Originariamente, nella città esistente, la maglia urbanistica veniva definita come “un insieme di edifici racchiusi nel minor perimetro formato da strade pubbliche”. Tale definizione viene ritrovata testualmente anche nelle più recenti normative riguardanti l'edificato (ad esempio nel regolamento di applicazione della Legge della Regione Puglia n. 14 del 2009, il c.d. “Piano Casa”). Con l'avvento dell'urbanistica moderna e delle formazioni dei piani regolatori generali tale definizione ha assunto un connotato più ampio proprio della “zonizzazione urbanistica omogenea” , secondo la quale per “maglia” in urbanistica si intende “una parte della città o dello strumento urbanistico delimitato da viabilità esistente e di progetto, dotate di specifici caratteri fisici e/o funzionali”. E' evidente che il legame principale con la viabilità primaria di contorno rimane e contribuisce a definire le caratteristiche della maglia urbanistica anche con riferimento alle aree vicine diversamente od ugualmente destinate. In tutti i casi le previsioni del piano regolatore (compreso quello di Bari) nel definire le maglie di diversa destinazione (proprie della zonizzazione urbanistica) non sono immutabili potendosi determinare comunque la necessità o l'opportunità di varianti che tengano conto di nuove esigenze emerse in ambiti territoriali specifici. Emblematica la seguente definizione formulata in precisa statuizione del G.A.: “La zona omogenea non è , in effetti, definibile aprioristicamente, essendo la conseguenza di valutazioni rimesse alle competenti autorità amministrative le quali... possono tenere adeguato conto anche delle trasformazioni del territorio che siano intervenute rispetto alla zonizzazione del precedente strumento urbanistico, ed individuare nuove zone ove siano presenti elementi di omogeneità (ex art. 2 lettera b del D.M. 1444/68), che devono essere riscontrati con riferimento alle dimensioni della nuova zona, e non della vecchia maglia. .” (Cons. Stato IV, 11.04.2007 n. 1615). Nel caso in esame è indubbio che la via Gorizia - pur esistente come testualmente riportato dall'osservante - nella zonizzazione originaria di piano regolatore assumeva un ruolo nettamente diverso da quello attuale. Infatti, trattandosi di viabilità di peso minore essa era ricompresa nella perimetrazione territoriale della maglia così come catalogata dal P.R.G. e nel P.P.A. (n. 23 esp C/3): di conseguenza , nella graficizzazione del P.R.G. tale tratto stradale era assimilato a tale destinazione con retinatura unica dell'intera maglia. E' altrettanto indiscutibile che l'importanza successivamente riconosciuta da tale viabilità (di collegamento fra l'abitato di Valenzano e quelli di Bari-Ceglie-Carbonara) ha determinato la necessità da parte dell'Amministrazione comunale di prevedere un potenziamento di tale utile nastro stradale (con allargamento dello stesso) per rispondere adeguatamente al flusso di traffico prevedibile.. La conseguenza è stata l'inevitabile interessamento del tratto interferente con la maglia originaria che ora si connota - in variante al P.R.G. - quale destinazione di piano a “viabilità” e non ad “espansione C/3”, con mutazione del regime giuridico delle aree interessate dall'opera pubblica che, in quanto espropriate e soggette ad indennizzo, non sono più suscettibili di produrre volumetrie edificabili: in sintesi il progetto stradale (approvato in variante al P.R.G. ed in corso di completamento nella sua realizzazione) è stato idoneo a conferire un diverso assetto a tale porzione del territorio comunale in modo da creare una suddivisione della maglia originaria di piano in due diverse maglie di tessuto urbano separate da tale viabilità primaria. Allo scopo è utile il richiamo del punto 2) secondo capoverso del dispositivo della citata variante delle N.T.A. del P.R.G.: "...la definizione di piano urbanistico esteso all'intera maglia di P.R.G. è da intendersi come segue in base al regime giuridico e di fatto delle aree: l'area di intervento deve estendersi a tutte le aree residue contermini, libere o liberabili, risultanti tali rispetto al tessuto edificato legittimo preesistente oppure risultanti residuali rispetto ad ambiti territoriali parzialmente interessati da piani urbanistici esecutivi adottati dal Consiglio Comunale. " In conclusione, l'applicazione del nuovo dispositivo normativo (obbligo di estendere l'intervento del piano attuativo all'intera maglia) è garantita in quanto tale imposizione non poteva e non può essere applicata alla maglia originaria ma a quella riconfigurata in ragione del nuovo regime giuridico e di fatto delle aree: pertanto, una diversa interpretazione avrebbe inevitabilmente comportato un profilo di illegittimità non riconducibile al potere discrezionale dell'A.C..		SCHEDA ISTRUTTORIA PER L'ESAME DELLE OSSERVAZIONI AL P.D.L. N. 214 IN BARI-CEGLIE	
VALUTAZIONE FINALE			
In conseguenza delle predette controdeduzioni si propone il non recepimento dell'OSSERVAZIONE:			

LUIGI PAOLO LADISA

15 Ann. Urb.

RACCOMANDATA A MANO



Spett.le
Comune di Bari
Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata
Via F. S. Abbrescia, 82 – 86
70121 - BARI

Spett.le
Regione Puglia - Servizio Urbanistica
Via Delle Magnolie, 6 - Z.I.
70026 - MODUGNO (BA)



Oggetto: Piano di lottizzazione n° 214 concernente parte della maglia n° 23 ad espansione C/3.

Osservazioni in merito.

* * *

Il sottoscritto, in qualità di proprietario, in parte, di alcuni suoli ricadenti nella maglia n° 23 ad espansione C/3 del P.R.G. del Comune di Bari, catastalmente identificati come Foglio 18 – Particelle 18 e 19, fa notare come il Piano di Lottizzazione in oggetto, adottato dal Comune di Bari con deliberazione della Giunta Comunale del 05/09/2012, sia non conforme, a suo parere, alla Variante Normativa approvata con delibera di G. R. n° 2415 del 10/12/2008 BURP n° 14 del 23/01/2009.

Il suddetto Piano di Lottizzazione, infatti, interessa solo parzialmente la stessa maglia (circa mq. 41.087,30 su 220.000 mq circa dell'intera maglia, ossia neanche 1/5 dello sviluppo totale dell'intera maglia), e ciò contrariamente a quanto dalla stessa Variante previsto che all'art. 51 così recita: "Nelle aree di espansione tipo C1 – C2 – C3, gli interventi sono subordinati all'approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate estese all'intera maglia di P.R.G.....".

Ciò detto, il sottoscritto ritiene, altresì, che non sia condivisibile quale motivo posto alla base dell'adozione dello stesso Piano di Lottizzazione il criterio, indicato nella stessa delibera di adozione, secondo il quale l'approvazione del progetto in variante al P.R.G. di allargamento e di sistemazione di via Gorizia (peraltro già preesistente), in quanto opera pubblica adottata in variante al P.R.G., abbia di fatto suddiviso l'originaria Maglia n° 23 in due maglie separate da tale presunta nuova viabilità di piano.

Possono, infatti, una semplice correzione di tracciato di una strada, ed un allargamento della stessa, invalidare le indicazioni di uno strumento urbanistico (il P.R.G. per l'appunto, unitamente alla relativa citata Variante) i cui principi sono notoriamente quelli di pianificazione generale?

Peraltro, non può trascurarsi che un piano di lottizzazione deve rappresentare uno strumento per attuare le previsioni della pianificazione generale e che deve svolgere una funzione sia di raccordo con l'esistente aggregato abitativo sia di potenziamento delle opere di urbanizzazione, evidentemente perseguibili solo con una programmazione riferita all'intera maglia e giammai a singoli lotti. Così come non può trascurarsi, a salvaguardia della strumentazione urbanistica generale, l'obbligo di valutare unitariamente le porzioni di territorio assoggettate a perimetrazione di comparto.

A tali principi, del resto, devono evidentemente ricondursi, a parere dello scrivente, le modifiche apportate al vecchio P.R.G. del Comune di Bari con la citata Variante le quali, proprio in merito ai Piani di Lottizzazione, prescrivono, come già detto, di elevare la relativa unità minima di intervento, in precedenza individuata in 20.000 mq, all'intera maglia.

Se si considera che, come detto, il Piano di Lottizzazione in oggetto prevede un'area di intervento di soli 41.087,30 mq rispetto ai circa 220.000 mq dell'intera maglia n° 23, ben si comprende come il Piano di Lottizzazione adottato appaia più coerente alle vecchie disposizioni di P.R.G. che a quelle più recenti.

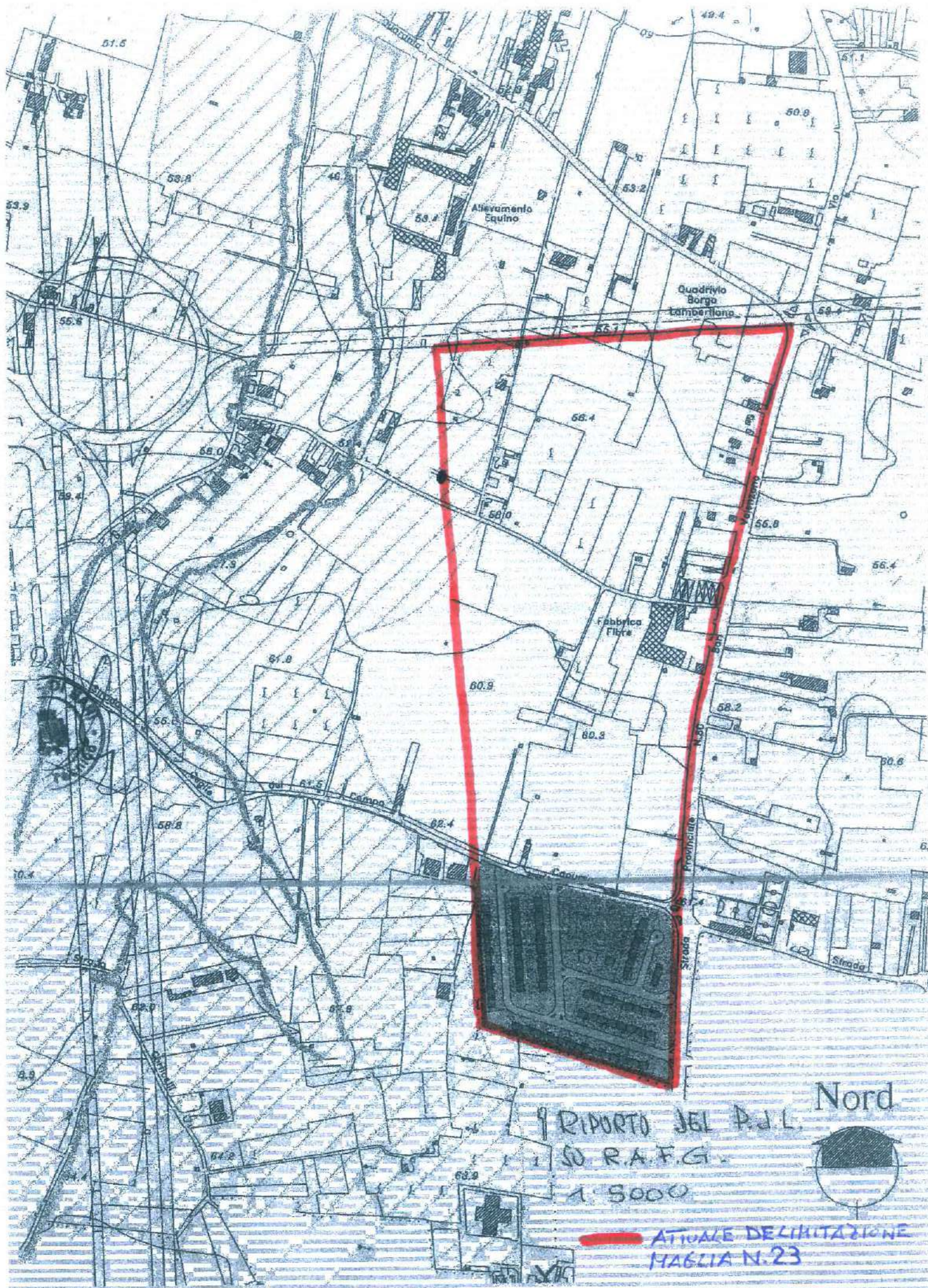
Si evidenzia, infine, come, nel caso in esame, alcun particolare elemento ostativo vi era, a parere dello scrivente, affinché codesta Amministrazione Comunale potesse orientare la propria fase istruttoria al fine di giungere ad ottenere un Piano di Lottizzazione esteso all'intera maglia coerentemente alle vigenti disposizioni.

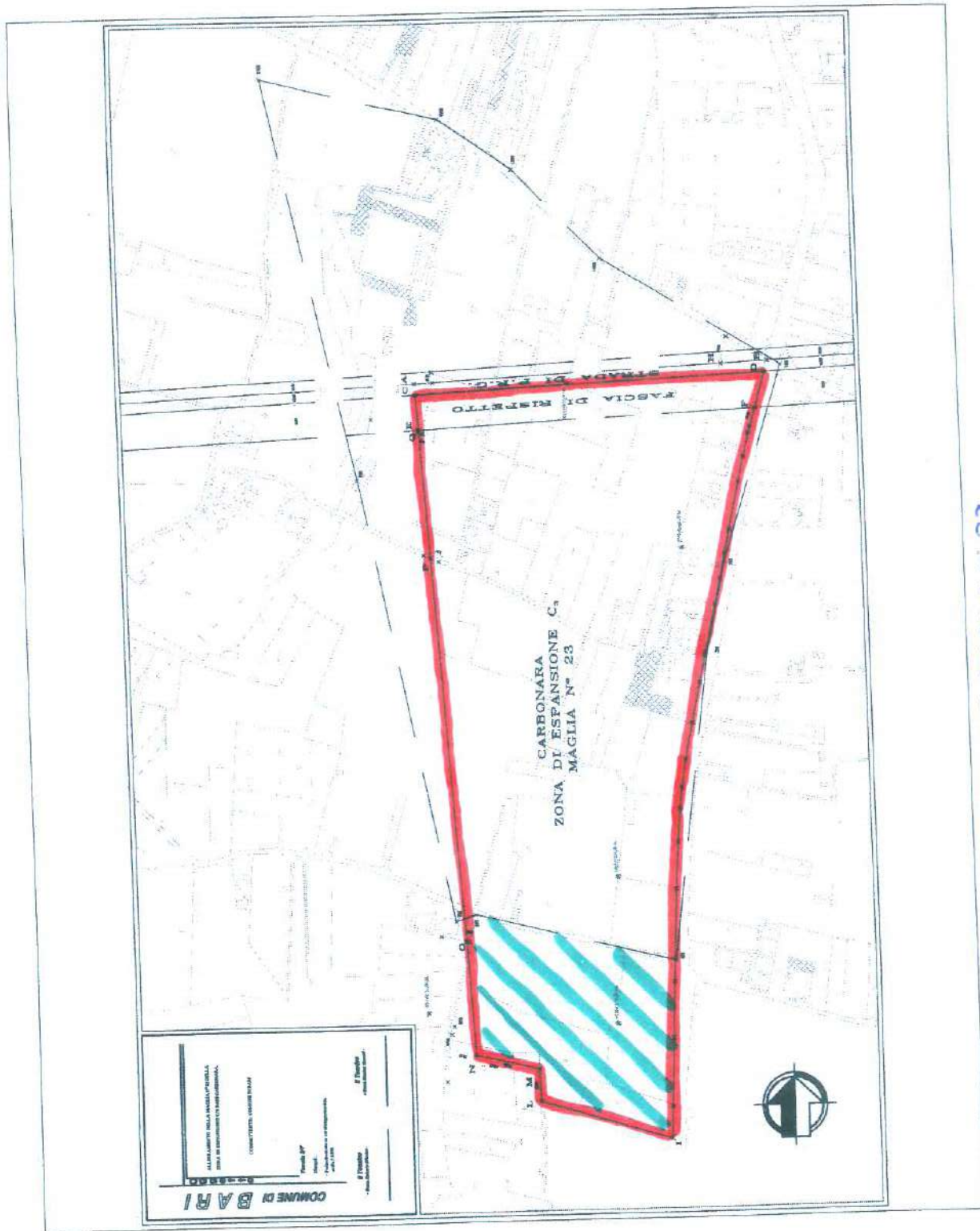
Ausplicando che tali osservazioni possano essere tenute in giusta considerazione prima di procedere alla definitiva approvazione del Piano di Lottizzazione in oggetto, si porgono distinti saluti.

Bari, 28/09/2012

Luigi Paolo Ladisa

All.ti: stralci di P.R.G. con l'indicazione dell'area di intervento e di quella dell'intera maglia.







COMUNE DI BARI

Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata

VERBALE DI CONSEGNA DEGLI ALLEGATI ALLA DELIBERAZIONE

Si trasferiscono per il deposito e la custodia presso la Ripartizione proponente gli allegati all'originale della deliberazione di Giunta Comunale n. 760 del 25-3-2014 avente per oggetto: "Piano di lottizzazione n. 214 concernente i suoli inseriti nella maglia 23 di PRG, situati in Bari, in agro di Ceglie del Campo, compresi tra la via G. Fanelli e la nuova viabilità di PRG (allargamento di via Gorizia) ed ubicati al limite del territorio comunale confinante con Valenzano, controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva" Vistati dal Segretario Generale su ogni pagina e consistenti nei seguenti atti:

TAV	DESCRIZIONE	SCALA
A	Relazione Generale	
A1	Relazione generale inerente lo spostamento ed interrimento degli elettrodotti	
B	Norme Tecniche di Attuazione	
C	Scheda urbanistica - Tabella calcolo volumi	
D	Elenco ditte catastali con ripartizione degli utili e degli oneri e dimostrazione della maggioranza qualificata ai sensi dell'art. 16 della L.R. 20/01 e ripartizione degli utili e degli oneri - attribuzione lotti	
E	Relazione Finanziaria	
I	Progetto preliminare della Pubblica Illuminazione: RELAZIONE GENERALE Relazione asseverazione PAI Relazione geologica	
1	Stralcio di P.R.G.	1:10.000
2	Stato dei luoghi - Documentazione fotografica - Riporto dei vincoli su rilievo aerofotogrammetrico	1:5.000
3	Perimetrazione della maglia su catastale (rilievo celerimetrico)	1:1.000
3a	Dimostrazione della maggioranza qualificata ai sensi dell'art. 16 della L.R.20/01 su base catastale	1:500
3b	Dimostrazione della maggioranza qualificata ai sensi dell'art. 16 della L.R.20/01 su catastale con indicazione dei lotti	1:500
4	Planimetria generale del piano di lottizzazione	1:500
4a	Progetto spostamento ed interrimento degli elettrodotti	varie
5	Planimetria generale del piano di lottizzazione su rilievo fotogrammetrico	1:5.000
6	Planimetria generale del piano di lottizzazione su stralcio	1:500



Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata

COMUNE DI BARI

	<i>catastale con</i>	
	<i>indicazione dei lotti d'intervento</i>	
7	<i>Piano di lottizzazione su stralcio P.R.G.</i>	1:10.000
8	<i>Planimetria del piano terra con indicazione del verde condominiale, verde privato, parcheggi ed autorimesse relativi ai singoli lotti. Tabella urbanistica</i>	1:500
9	<i>Planivolumetrico</i>	1:500
10	<i>Planimetria generale quotata con indicazione delle altezze degli edifici e delle sezioni stradali</i>	1:500
11	<i>Aree a standard urbanistici</i>	1:500
11a	<i>Ipotesi di individuazione delle superfici destinate a standards (istruzione, attrezzature comuni, parcheggi pubblici e verde pubblico) non vincolante per l'amministrazione</i>	1:500
12	<i>Reti tecnologiche: idrica, fognante</i>	1:500
12a	<i>Reti tecnologiche: gas elettrica, telefonica</i>	1:500
12b	<i>Reti tecnologiche: fogna pluviale</i>	1:500
12c	<i>Reti tecnologiche: pubblica illuminazione</i>	1:500
13	<i>Planimetria con indicazione dei profili</i>	1:500
14	<i>Profili</i>	1:500
15	<i>Tipologie</i>	1:500

Tale verbale, controfirmato dalle parti, viene allegato dall'Ufficio Giunta Comunale all'originale informatico e cartaceo della deliberazione, depositato quest'ultimo per la raccolta presso la Segreteria Generale.

Ripartizione ricevente: Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata
Responsabile: Arch. Anna Maria Curcuruto

Il Direttore di Ripartizione
Segreteria Generale
Dr. Maria Minichelli

Il Segretario Generale
Dr. Mario D'Amelio

Il Direttore di Ripartizione
Urbanistica ed Edilizia Privata
Arch. Anna Maria Curcuruto



Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata

**SCHEDA DI CONSULENZA TECNICO GIURIDICA DEL SEGRETARIO
GENERALE**

N. 2014/00160

del 25 MARZO 2014

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 214 CONCERNENTE I SUOLI INSERITI NELLA
MAGLIA 23 DI PRG., SITI IN BARI, IN AGRO DI CEGLIE DEL CAMPO,
COMPRESI TRA LA VIA G. FANELLI E LA NUOVA VIABILITÀ DI P.R.G.
(ALLARGAMENTO DI VIA GORIZIA) ED UBICATI AL LIMITE DEL
TERRITORIO COMUNALE CONFINANTE CON VALENZANO.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONE E APPROVAZIONE
DEFINITIVA.

TIPO PROPOSTA G.M.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: Positivo ---

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:

COLLABORAZIONE ED ASSISTENZA GIURIDICA-AMMINISTRATIVA DEL
SEGRETARIO GENERALE AI SENSI DELL'ART. 97 LETT. D DEL T.U.E.L.

ANNOTAZIONI :

Positivo NULLA DA OSSERVARE IN ORDINE ALLA LEGITTIMITA' DELLA PRESENTE
PROPOSTA SULLA BASE DEL PARERE TECNICO COSI' COME ESPRESSO AI SENSI DI
LEGGE.

Bari, 25/03/2014

IL SEGRETARIO GENERALE

Mario D'Amelio

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 214 CONCERNENTE I SUOLI INSERITI NELLA MAGLIA 23 DI PRG., SITI IN BARI, IN AGRO DI CEGLIE DEL CAMPO, COMPRESI TRA LA VIA G. FANELLI E LA NUOVA VIABILITÀ DI P.R.G. (ALLARGAMENTO DI VIA GORIZIA) ED UBICATI AL LIMITE DEL TERRITORIO COMUNALE CONFINANTE CON VALENZANO.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA.

PARERI ESPRESSI, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 49 DLGS 267 DEL 18.8.2000 – T.U.E.L. SULLA ALLEGATA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

1) Parere di regolarità tecnica:

Positivo

Bari, lì 21/03/2014

Il responsabile

Anna Maria Curcuruto

Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge:

IL PRESIDENTE
F.to

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Mario D'Amelio

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune dal 28/03/2014 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Responsabile dell'Albo Pretorio

Bari, 28/03/2014

F.to Serafina Paparella

CERTIFICATO DI COPIA CONFORME

La presente deliberazione è copia dell'originale depositata presso gli uffici.

Data

Firma

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su relazione dell'incaricato si certifica che la presente delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Bari dal 28/03/2014 al 11/04/2014.

L'incaricato

Responsabile dell'Albo
Pretorio---

Bari, 15/04/2014

F.to Serafina Paparella

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini di pubblicazione di cui all'art. 134 TUEL.

Responsabile dell'Albo
Pretorio---
F.to Serafina Paparella

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del d.lgs n. 82/2005, del t.u. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet <http://albo.comune.bari.it>



C O M U N E D I B A R I

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

SEDUTA DEL 5 SETTEMBRE 2012

DELIBERA N.493

O G G E T T O

PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 214 , CONCERNENTE PARTE DELLA MAGLIA N. 23 ,
TIPIZZATA DAL P.R.G. AD ESPANSIONE C/3, UBICATA AD EST DELL'ABITATO DI
CEGLIE DEL CAMPO E DELIMITATA A NORD DALLA VIA GORIZIA, AD EST DALLA
VIA G. FANELLI , A SUD DAL CONFINE CON IL TERRITORIO COMUNALE DI
VALENZANO.

L'ANNO DUEMILADODICI IL GIORNO CINQUE DEL MESE DI SETTEMBRE, ,
ALLE ORE 18:45 CON CONTINUAZIONE

SONO PRESENTI:

P R E S I D E N T E

EMILIANO Dott. MICHELE - SINDACO

A S S E S S O R I

N	COGNOME E NOME	PRES
1	PISICCHIO Prof. Alfonsino	SI
2	ABBATICCHIO Dott. Ludovico	SI
3	ALBORE Rag. Francesco	SI
4	BARATTOLO Dott. Filippo	SI
5	GALLUCCI D.ssa Floriana	SI
6	GIAMPAOLO D.ssa Margherita	NO

N	COGNOME E NOME	PRES
7	GIANNINI Avv. Giovanni	NO
8	LACARRA Avv. Marco	SI
9	LOSITO Sig. Fabio	SI
10	MAUGERI Prof.ssa Maria	SI
11	PAPARESTA Dott. Gianluca	SI
12	SANNICANDRO Ing. Raffaele	SI

ASSISTE IL SEGRETARIO GENERALE Dott. MARIO D'AMELIO

L'ASSESSORE, ING. RAFFAELE SANNICANDRO, SULLA BASE DELL'ISTRUTTORIA CONDOTTA DALLA RIPARTIZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA, RIFERISCE :

Con istanza assunta al Prot. llo n. 116156 del 24.09.03, i Sigg. DE FILIPPIS Anna ed altri presentarono, una proposta di piano di lottizzazione (rubricata dall'Ufficio tecnico al n. 214/03) riguardante parte della maglia n. 23, tipizzata dal P.R.G. ad espansione C/3 , ubicata ad est dell'abitato di Ceglie del Campo e delimitata a nord dalla via Gorizia, ad est dalla via G.Fanelli , a sud dal confine con il territorio comunale di Valenzano.

In considerazione dell'avvenuta adozione delle deliberazioni di C.C. del 22.12.05. n° 186/05 e n° 187/05 del 22.12.05. (modifiche procedurali adottate in sede di variante alle N.T.A. del P.R.G.), i proponenti il PdL proponevano ricorso al TAR per la Puglia avverso i predetti provvedimenti ritenuti lesivi e, coerentemente, formulavano la richiesta di sospensione dell'iter amministrativo afferente il piano di lottizzazione in parola, in attesa del giudizio di merito del Giudice Amministrativo.

In esito alla sentenza n. 963/07 del TAR-Puglia –Bari (Sez. II) di accoglimento del predetto ricorso n. 624/2006 e di annullamento in parte delle deliberazioni nn. 186/05, 187/05 e 9/2006, i progettisti del piano hanno proceduto alla riformulazione dello stesso, presentando i nuovi elaborati , giusta nota assunta al Prot. n. 335513 del 31.12.2008, configurando la proposta progettuale quale piano di comparto edificatorio, con adesione, in base alla superficie catastale, della maggioranza qualificata dei proprietari (allo stato pari al 62,80% dell'intera maglia, aliquota sufficiente a costituire il Consorzio , ai sensi del combinato disposto dell'art. 16 c. 1 della L.R. 27.07.01 n. 20 e dell'art. 37 della L.R. 19.07.06 n. 22).

Nel corso dell'istruttoria tecnica del maggio 2009 (All. A). si è rilevato che l'attuale configurazione della maglia d'intervento deriva dai distinti procedimenti urbanistici di seguito precisati:

1) LA CORREZIONE DI ORIGINARIO ERRORE CARTOGRAFICO, PRODOTTO IN SEDE DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G. DEL 1976;

Tale correzione afferisce ad un'area a confine del territorio comunale, per la parte ricadente nel foglio di mappa catastale n. 17 di Ceglie del Campo. Per effetto di siffatto errore, tale parte del confine territoriale comunale coincideva con alcune particelle catastali che, invece, proprio catastalmente segnavano il detto confine tra la parte del territorio comunale di Bari ed il contiguo territorio comunale di Valenzano. Conseguentemente tali particelle restavano escluse dalla zonizzazione del PRG e, secondo lo strumento urbanistico generale, entravano a far parte della simbologia tratteggiata posta oltre il confine comunale, significando così che le medesime ricadevano ne territorio comunale di Valenzano.

2) L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO, IN VARIANTE AL PRG, DI ALLARGAMENTO E DI SISTEMAZIONE DI VIA GORIZIA.

Il progetto in argomento , in esito alle deliberazioni di Consiglio comunale n. 10 del 28.01.02 (approvazione del preliminare), n. 103 dell'11.04.01 (inserimento nel Programma pluriennale degli Investimenti e delle Opere Pubbliche), n. 223 del 03.12.03 (approvazione

in via definitiva del preliminare), n. 36 del 16.04.07 (modifica del punto 1 del dispositivo delle deliberazioni consiliari n. 10 del 28/1/02 e n. 223 del 3/12/03, confermando quant'altro disposto con i summenzionati provvedimenti consiliari), in quanto opera pubblica in variante al P.R.G. (ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, co. 5 della L. 03.01.78 n. 1), di fatto ha suddiviso l'originaria maglia n. 23 in due maglie separate dalla nuova viabilità di piano.

Proseguendo nell'istruttoria della proposta, si è rilevato l'incoerenza con le predette modificazioni dell'ultimo verbale di allineamento della maglia (rilasciato dall' A.C. in data 10.02.04 - tecnici incaricati: geometri N.VISCONTI e R.D'AMICO, giusta det. n. 18/29), in quanto quest'ultimo non **teneva conto sia della variante per la ritipizzazione delle aree di proprietà DI COSOLA (giusta del. di C.C. n. 48 del 15.05.06), sia del progetto dall'allargamento stradale di via Gorizia (giusta del. di C.C. n. 36 del 16.04.07).**

Pertanto, rilevata la necessità di definire univocamente e correttamente l'intero sviluppo e l'estensione della maglia d'intervento (a conferma di quanto effettuato dalla parte), è stata indicata la necessità di interessare la Struttura comunale competente affinché, sulla base del rilievo celerimetrico (completo di libretto delle misure) elaborato dai proponenti il PdL, **disponesse l'aggiornamento d'ufficio dell'allineamento di maglia all'attualità**, con le varianti intervenute successivamente alla data della prima elaborazione (10.02.04).

Con l'occasione è stata evidenziata l'esigenza di ulteriori correzioni ed integrazioni progettuali con riferimento :

- **al regime vincolistico imposto dal P.U.T.T. e dal P.A.I.** (riporto su stralci ufficiali);
- **alla presenza di elettrodotti di media tensione** (elaborazione di specifica progettualità, completa di modalità operative nel rispetto dei dispositivi legge, oggetto di apposita autorizzazione da sottoporre preventivamente al parere degli Enti competenti);
- **alla dimostrazione della maggioranza qualificata dei proprietari** (pari al 62,80% dell'intera maglia ma da confermare con apposita dichiarazione);
- **alla suddivisione dei lotti** (da ridurre in numero, attese le ridotte volumetrie corrispondenti ai singoli lotti e in quanto in contrasto con l'obiettivo di perseguire una opportuna unitarietà dell'intervento sia nella fase esecutiva che nella fase di utilizzo);
- **alla ripartizione del verde condominiale** (da riconfigurare in quanto corrispondente per lo più a due unità abitative, ridotta a semplice "*fascia di rispetto*" retrostante i singoli lotti, di difficile "*utilizzo condominiale*" traducendosi nella fattispecie in una "*privatizzazione mascherata*");
- **alle previsioni delle reti tecnologiche** (con integrazione della relazione finanziaria con una ipotesi di dimensionamento preliminare delle infrastrutture a rete e chiarimento sulla base di quali elementi erano determinati i costi per la realizzazione delle infrastrutture, definendo la ripartizione degli utili e degli oneri);
- **alla relazione generale** (con l'inquadramento della lottizzazione nello strumento urbanistico vigente con le modifiche introdotte dalla variante alle N.T.A. del P.R.G., giusta approvazione definitiva di Giunta Regionale n. 2415 del 10.12.08);
- **alle norme tecniche di attuazione** (riformulazione della normativa relativa alle aree per attrezzature di interesse pubblico, a verde condominiale ed alle zone residenziali);
- **alla connotazione del lotto 23** (verde privato o condominiale);

- **alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica** (redazione di un rapporto preliminare - da trasmettere all'Ufficio VAS della Regione- comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma , giusta art. 12 co.1 D.lgs 152/200699);
 - **alla relazione tecnica geologica-idrogeologica** (non redatta, ma necessaria in quanto utile, in esito all'adozione del PdL, all'acquisizione del parere regionale per la verifica della compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni geomorfologiche del territorio ex art. 89 del D.P.R. 380/01).
- alla soluzione progettuale definitiva, in esito alle integrazioni ed osservazioni formulate in sede tecnica dal C.T.I.**

In data 28.07.09, in esito alla conclusione dell' istruttoria tecnica d'ufficio del 20.05.09, la proposta del P.d.L. è stata esaminata dal C.T.I., con il seguente parere:

“Il C.T.I. condivide l'analisi e le conclusioni del Responsabile del Procedimento e rinvia a ulteriore necessario esame, dopo aver acquisito tutta la documentazione evidenziata nel parere istruttorio il cui stralcio viene trasmesso agli interessati” ;

Il predetto parere, unitamente allo stralcio dell'istruttoria, è stato regolarmente trasmesso al progettista, giusta nota prot.llo n.196565 del 04.08.09. (All. B).

Con nota assunta al prot.llo n. 250391 del 14.10.09, il progettista del P.d.L. ha richiesto alla Ripartizione Edilizia Pubblica e Lavori pubblici l'aggiornamento del verbale di allineamento. La predetta Ripartizione ha provveduto a quanto richiesto redigendo il verbale di allineamento stradale n. 1876 del 09.11.2009, che veniva trasmesso alla Ripartizione Urbanistica in data 23.11.09, con nota prot.llo n. 290310 .

Quindi il tecnico estensore della proposta di PdL, a riscontro del su citato parere del C.T.I. del 28.07.09, con nota assunta al prot.llo n. 66118 del 12.03.10, ha trasmesso i seguenti elaborati aggiornati :

- TAV. A Relazione Generale;
- TAV. B Norme Tecniche di Attuazione;
- TAV. C Scheda urbanistica - Tabella calcolo volumi;
- TAV. D Elenco ditte catastali con ripartizione degli utili e degli oneri e dimostrazione della maggioranza qualificata ai sensi dell'art. 16 della L.R. 20/01 e ripartizione degli utili e degli oneri;
- TAV. E Relazione Finanziaria;
- TAV. 1 Stralcio di P.R.G. (SCALA 1.10.000);
- TAV. 2 - Stato dei luoghi – Documentazione fotografica – Riporto dei vincoli su rilievo aerofotogrammetrico (SCALA 1.5000);
- TAV. 3 Perimetrazione della maglia su catastale (SCALA 1.1000);
- TAV. 3a Dimostrazione della maggioranza qualificata ai sensi dell'art. 16 della L.R. 20/01 su base catastale (SCALA 1.500);
- TAV. 3b Dimostrazione della maggioranza qualificata ai sensi dell'art. 16 della L.R. 20/01 su catastale con indicazione dei lotti (SCALA 1.500);
- TAV. 4 Planimetria generale del piano di lottizzazione (SCALA 1.500);
- TAV. 5 Planimetria generale del piano di lottizzazione su rilievo aerofotogrammetrico(SCALA 1.5000);
- TAV. 6 Planimetria generale del piano di lottizzazione su stralcio catastale con

- indicazione dei lotti d'intervento (SCALA 1.500);
- TAV. 7 Piano di lottizzazione su stralcio P.R.G. (SCALA 1.10.000);
- TAV. 8 Planimetria del piano terra con indicazione del verde condominiale, verde privato, parcheggi ed autorimesse relativi ai singoli lotti. Tabella urbanistica (SCALA 1.500);
- TAV. 9 Planivolumetrico (SCALA 1.500);
- TAV. 10 Planimetria generale quotata con indicazione delle altezze degli edifici e delle sezioni stradali (SCALA 1.500);
- TAV. 11 Aree a standard urbanistici (SCALA 1.500);
- TAV. 11a Ipotesi di individuazione delle superfici destinate a standards (istruzione, attrezzature comuni, parcheggi pubblici e verde pubblico) non vincolante per l'amministrazione (SCALA 1.500);
- TAV. 12 Reti tecnologiche idrica, fognante, fogna pluviale, pubblica illuminazione (SCALA 1.500);
- TAV. 12 a Reti tecnologiche gas elettrica, telefonica (SCALA 1.500);
- TAV. 13 Planimetria con indicazione dei profili (SCALA 1.500);
- TAV. 14 Profili (SCALA 1.500);
- TAV. 15 Tipologie (SCALA 1.500);
- Richiesta esame PdiL del Sig. D'AGOSTINO Beniamino, nella qualità di Amm.re unico della EDIL LA FITTA S.r.l.;

Con successiva nota, assunta al prot.llo n. 856798 del 06.04.10, lo stesso tecnico ha inviato la relazione di asseverazione PAI e la relazione geologica.

Nella proposta progettuale presentata a seguito dell'aggiornamento del verbale di allineamento effettuato dalla Ripartizione Edilizia Pubblica e LL.PP., giusta verbale n. 1876 del 09.11.2009, l'estensione della maglia è pari a **a 41.087,30 mq** (di poco più grande di quella determinata graficamente dal progettista nella precedente formulazione).

Dall'esame dei nuovi elaborati trasmessi, in sede di istruttoria dell'aprile 2010 (All. C) si è rilevato che la soluzione proposta :

- **non risulta interessata da alcun vincolo di tutela paesistica ed ambientale introdotta dal P.U.T.T./P.** : coerentemente, a riscontro della precedente indicazione dell'Ufficio in istruttoria, è stato trasmesso dal progettista apposito elaborato (Tav. 2) con riporto del regime vincolistico.
- **non risulta interessata dal alcun vincolo idrogeologico imposto dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)** - Piano di Bacino della Puglia, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità Bacino della Puglia con Del. n. 39 del 30.11.2005, così come indicato nella perimetrazione aggiornata: inoltre, come già anticipato, a maggior conferma ed in coerenza di quanto richiesto, è stata inviata una **relazione asseverata a firma del geologo prof. Antonino GRECO che, in esito alle verifiche effettuate, ha attestato l'inesistenza, nelle aree interessate dal piano, di reticoli idrografici e di alvei fluviali in modellamento attivo e/o golenali** (ex art. 6 c. 8 delle N.T.A. del P.A.I.);
- **con riferimento alla presenza di elettrodotti di media tensione**, pur prendendo atto che i progettisti hanno dichiarato l'impegno da parte dei proprietari allo spostamento di dette linee, è stata confermata la necessità che tale impegno sia sostenuto da atti concreti (elaborazione di specifica progettualità, completa di modalità operative nel rispetto dei

dispositivi legge, oggetto di apposita autorizzazione da sottoporre preventivamente al parere degli Enti competenti);

- **con riferimento alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)** è stata ribadita la necessità di redazione di un rapporto preliminare - da trasmettere all'Ufficio VAS della Regione - comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, giusta art. 12 co.1 D.lgs 152/200699);
- **con riferimento alla verifica della compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni geomorfologiche del territorio**, come già anticipato ed in coerenza con quanto già indicato in precedenza circa l'acquisizione del parere regionale per la verifica della compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni geomorfologiche del territorio ex art. 89 del D.P.R. 380/01, è stata trasmessa apposita **relazione tecnica (geologica-idrogeologica-geologici tecnica) a firma del geologo prof. Antonino GRECO.**
- **con riferimento alla sussistenza della maggioranza qualificata**, è confermato che per il predetto piano, in base alla superficie catastale, sussiste l'adesione della maggioranza qualificata dei proprietari (allo stato corrispondente ad una superficie pari a 25.833,00 mq e relativa al 62,90% dell'intera maglia), sufficiente a costituire il Consorzio, ai sensi del combinato disposto dell'art. 16 c. 1 della L.R. 27.07.01 n. 20 e dell'art. 37 della L.R. 19.07.06 n. 22: allo scopo, a sostegno della dimostrazione della percentuale di adesione (ancorché suscettibile di incremento), è stato elaborato apposito grafico descrittivo (TAV. 3a) con evidenza (a mezzo retinatura grigia) delle superfici catastali di proprietà degli aderenti;
- **per quanto riguarda la suddivisione dei lotti**, in adesione a quanto precedentemente indicato in istruttoria, **il progettista ha rivisitato la suddivisione dei lotti riducendone il numero a 9** (a fronte di 33 proposti nella precedente soluzione progettuale) , di cui 8 relativi alla residenza, costituita da villini su unica superficie a p.t e distinti in sole tre tipologie edilizie (contro le cinque precedenti) ed uno a destinazione non residenziale a servizio di un'area attrezzata con piscina : ne deriva una volumetria complessiva di progetto pari a 20.542 mc., quasi coincidente con la volumetria massima ammissibile e corrispondente all'insediamento di 206 abitanti;
- **con riferimento alla ripartizione del verde condominiale**, è stata rivista la suddivisione in ragione dei rilievi formulati dall'Ufficio: **nell'attuale soluzione progettuale, il verde condominiale è stato accorpato alle estremità dei lotti, individuando un percorso pedonale di accesso dalle singole unità abitative;**
- **le aree a standard, accorpate in unica area in fregio alla via Gorizia**, ammontano a 4.247 mq (a fronte del minimo di norma pari a 4.120 mq): per esse non è stata formulata una ipotesi progettuale di utilizzazione (ancorché non vincolante);
- **per quanto riguarda le urbanizzazioni**, è garantita la realizzazione delle urbanizzazioni

primarie comunque fino al collegamento alle reti infrastrutturali pubbliche esistenti. Inoltre, in adesione a quanto richiesto dall'Ufficio, è stata redatta relazione finanziaria di maggiore dettaglio (TAV. E) **con una ipotesi di dimensionamento preliminare delle infrastrutture a rete, indicando sulla base di quali elementi sono stati determinati i costi per la realizzazione delle infrastrutture** (nella fattispecie Prezziario 2008 della Regione Puglia), definendo la ripartizione degli utili (volumetrie) e degli oneri (cessioni e realizzazioni per interventi pubblici);

- **la relazione generale e le norme tecniche di attuazione**, in riscontro ai rilievi formulati in precedenza dall'Ufficio, sono state corrette ed integrate.

Pur, tuttavia nel completare l'istruttoria della nuova riformulazione del P.d.L., è stata rilevata l'opportunità di **correggere i seguenti nuovi errori materiali**:

- **nella tav. C (Scheda urbanistica - Tabella calcolo volumi)**:
in tabella il dato di progetto relativo al totale delle aree a standard di progetto deve essere univoco;
- **nella tav. 15 (Tipologie)**:
l'intestazione della tabella di calcolo della tipologia "B" è indicata erroneamente con la lettera "E".

Il Coordinamento Tecnico Interno, nella riunione del 22.06.2010, ha esaminato il piano di lottizzazione così come riformulato in data 04.03.2010, esprimendo il seguente parere:

" Si condividono, l'esame istruttorio, aggiornato al 06.04.2010, e le conclusioni del relatore. Pertanto, fatti salvi i rilievi e gli adeguamenti necessari in ragione di quanto riportato nell'istruttoria, si esprime parere favorevole alla proposta del P.d.L. in argomento.". Il predetto parere è stato comunicato al progettista con nota n. 162291 del 30.06.2010 (All. D).

Conseguentemente alla presentazione da parte dei progettisti del rapporto preliminare, la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata (Autorità Procedente), con nota n. 180040 del 21 luglio 2010 ha provveduto a trasmettere all' Ufficio VAS della Regione (Autorità Competente) – il Rapporto preliminare unitamente a copia degli elaborati di progetto - per l'attivazione della procedura di legge per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità alla VAS da parte del predetto Organo Regionale.

Il Dirigente dell'Ufficio VAS della Regione con nota Prot. 6137 del 03.06.2011, ha inviato la Determinazione Dirigenziale n. 114 del 13.05.2011 (All. E), in ragione della quale, il Piano di lottizzazione n. 214/03 concernente i suoli ricadenti nella maglia urbanistica n° 23 del Comune di Bari - Ceglie del Campo, è stato escluso dalla procedura di assoggettamento alla VAS - di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., -, con le prescrizioni di seguito riportate per renderne compatibile l'attuazione con gli obiettivi di sostenibilità ambientale, mitigandone gli impatti sull'ambiente:

"integrare, all'atto di approvazione del Piano di Lottizzazione, le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati progettuali, con tutte le misure di mitigazione proposte nell'ambito della verifica di assoggettabilità alla VAS e con le seguenti indicazioni:

- tenere conto di tutte le previsioni, progettuali e/o pianificatorie, in atto per l'ambito territoriale circostante in modo da evidenziare le possibili interferenze (conflittualità o sinergie);
- per le aree a verde, sia pubbliche che private, sia fatta salva la ripiantumazione degli individui vegetali già esistenti e/o si utilizzino specie vegetali autoctone tipiche della macchia mediterranea, tenendo anche conto del tipo di vegetazione presente e previsto nell'intorno; ove possibile, realizzare un sistema di raccolta delle acque meteoriche in vasche di accumulo per l'irrigazione di tali aree;
- per i parcheggi, pubblici e privati, privilegiare l'uso di pavimentazioni drenanti, e prevedere un'adeguata sistemazione a verde;
- prevedere misure volte a favorire la mobilità lenta (ciclabile e pedonale) per gli spostamenti all'interno dell'area di intervento, verso le aree di espansione residenziale esistenti e di immediata previsione, verso il centro urbano (es. attraversamenti pedonali/ciclabili regolati, dissuasori di velocità, percorsi pedonali, ciclabili o promiscui pedonali/ciclabili);
- favorire il servizio della raccolta differenziata dei rifiuti localizzando apposite isole ecologiche, dimensionate sulla base dei nuovi residenti insediati, e predisponendo una viabilità adeguata ai mezzi di raccolta; prevedere inoltre l'eventuale ubicazione dei cassonetti all'interno dei lotti (es. nei giardini) per una possibile raccolta a domicilio;
- relativamente all'arredo urbano (corpi illuminanti, pavimentazioni dei percorsi pedonali, segnaletica, panchine, cestini, ecc...), utilizzare elementi di uniformità all'interno dell'area di lottizzazione;
- promuovere l'edilizia sostenibile secondo i criteri di cui all'art. 2 della L.R. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile" attraverso tutti gli accorgimenti e le tecniche che garantiscano il migliore utilizzo delle risorse naturali e il minor impatto sulle componenti ambientali, in particolare privilegiare l'adozione:
 - di materiali, di componenti edilizi e di tecnologie costruttive che garantiscano migliori condizioni microclimatiche degli ambienti, di cui all' art. 4 comma 3 e 8 della stessa legge regionale,
 - di interventi finalizzati al risparmio energetico e all'individuazione di criteri e modalità di approvvigionamento delle risorse energetiche (impianti di illuminazione a basso consumo energetico, tecniche di edilizia passiva, installazione di impianti solari, termico e fotovoltaico per la produzione di energia termica ed elettrica, anche attraverso sistemi centralizzati, applicazione di sistemi di riscaldamento centralizzati per singoli edifici o per gruppi di edifici, ecc.),
 - di misure di risparmio idrico (aeratori rompigetto, riduttori di flusso, impianti di recupero delle acque piovane per usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi, ecc.);
 - prevedere il posizionamento di barriere alberate e siepi, eventualmente antirumore, tra le infrastrutture viarie a scorrimento veloce, anche di previsione, e le zone residenziali per l'abbattimento delle polveri e per limitare l'immissione di rumore sui recettori sensibili;
 - localizzare i parcheggi pubblici preferibilmente nelle aree più compromesse dal punto di vista della naturalità;
- nella fase attuativa del piano prevedere le seguenti misure di mitigazione per le fasi di cantiere:

- *ad evitare inquinamento potenziale della componente idrica, è opportuno che venga rispettato il principio del minimo stazionamento presso il cantiere dei rifiuti di demolizione;*
- *nelle fasi costruttive saranno proposte soluzioni impiantistiche locali (isole ecologiche) che potranno migliorare gli effetti della raccolta differenziata e le operazioni di raccolta e trasferimento dei rifiuti;*

- *relativamente agli aspetti paesaggistici del progetto, gli interventi di mitigazione dovranno riguardare la gestione degli aspetti più critici quali la presenza di scavi, cumuli di terre e materiali da costruzione, che renderanno necessaria la predisposizione di opportuni sistemi di schermatura;*
- *per quanto riguarda l'energia, dovranno essere adottate tutte le migliori tecnologie possibili per il contenimento dei consumi;*

- *nel caso in cui la realizzazione delle opere e manufatti previsti preveda l'emungimento di acqua dal sottosuolo o l'interferenza dei lavori con la falda, al fine della sua tutela, occorrerà attenersi alle misure di salvaguardia e di tutela per le zone interessate da contaminazione salina presenti nel piano di Tutela delle Acque; prevedere inoltre, dove possibile, l'utilizzo di materiale di recupero, di tecniche e tecnologie che consentano il risparmio di risorse ed inoltre di avviare a recupero i materiali di scarto derivanti dalle opere a farsi;*

- *qualora i lavori per la realizzazione delle opere e manufatti previsti prevedano l'espanto di alberi di ulivo, occorre far riferimento alla disciplina prevista dalla legge 14 febbraio 1951, n. 144 e alla deliberazione della Giunta regionale 14.12.1989, n. 7310 che richiede il preventivo parere da parte degli Uffici Provinciali per l'Agricoltura. Nel caso di presenza di ulivi monumentali (L.R. 14/2007) la documentazione definita dal DPGR n. 707 del 06.05.2008 va inviata contestualmente alla Commissione tecnica per la tutela degli alberi monumentali, presso il Servizio Ecologia.*

- *inoltre, nell'ambito delle convenzioni, o di apposite iniziative o accordi stipulati tra l'Amministrazione comunale, i privati e/o altri enti, prevedere:*

- *la realizzazione delle aree a verde (ad uso privato e pubblico) in tempi immediatamente successivi o contemporanei all'ultimazione dei lotti e prediligere la messa in opera delle aree verdi nelle zone destinate a parcheggio, ove si riscontrasse un sovradimensionamento delle stesse;*

- *opportune misure volte a favorire i sistemi di trasporto pubblico locale e la mobilità lenta (pedonale e ciclabile) per gli spostamenti sistematici casa-lavoro e casa-scuola, in particolare verso il centro urbano lungo via Fanelli (es. attraversamenti pedonali/ciclabili regolati, dissuasori di velocità, percorsi ciclabili, pedonali o percorsi promiscui pedonali/ciclabili, rafforzamento delle linee di autobus, inserimento di minibus elettrici per percorsi brevi o navette,);*

- *il monitoraggio dell'inquinamento atmosferico e acustico mediante predisposizione di centraline e/o attuando campagne di misurazione in loco;*

- *azioni volte al miglioramento dell'efficienza depurativa degli impianti di trattamento, in particolare dell'impianto di depurazione dove verranno convogliati i reflui della Lottizzazione in esame e di tutte quelle in fase di realizzazione o di immediata previsione.*

Si raccomanda, infine, il rispetto di tutte le distanze regolamentari da emergenze idrogeologiche, naturalistiche, storiche e paesaggistiche e l'acquisizione dei relativi pareri di competenza, in particolare verificando con il Genio Civile la posizione di eventuali corsi d'acqua pubblici rispetto al

sedime della Lottizzazione e con l'Autorità di Bacino eventuali interferenze che il piano in oggetto potrebbe avere con le aree limitrofe A.P. ed M.P.

Il presente parere è relativo alla sola verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica del piano proposto e non esclude né esonera il soggetto proponente alla acquisizione di ogni altro parere e/o autorizzazione per norma previsti, ivi compresi i pareri di cui alla L.R. 11/01 e al D.Lgs. 152/06 e s.m.i. in materia di Valutazione di Impatto Ambientale qualora ne ricorrano le condizioni per l'applicazione. Il presente parere è altresì subordinato alla verifica della legittimità delle procedure amministrative messe in atto."

Con nota n. 161765 del 01.07.2011 (All. F) , indirizzata al Presidente della IV Circoscrizione "Carbonara – Ceglie - Loseto", è stato chiesto - ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 c.1 lett. g) del vigente Regolamento sul Decentramento Amministrativo - il parere di competenza.

Il Consiglio della IV Circoscrizione con deliberazione n. 2011/00025 del 27.07.2011 (All. G) ha espresso "....**parere favorevole** sul "*Piano di lottizzazione in aree in agro di Ceglie del Campo, ad est dell'abitato ed al limite del territorio comunale confinante con Valenzano e comprese tra la Via G. Fanelli e la nuova viabilità di PRG (allargamento di Via Gorizia) tipizzate C/3, maglia n.23*".

Con riferimento a quanto rilevato nell'istruttoria tecnica, relativamente all'attraversamento dell'area di intervento da elettrodotti di media tensione, ed alla necessità di acquisire il parere preliminare di competenza dell'Enel, la Ripartizione Urbanistica con nota n. 12631 del 19.01.2011 indirizzata all'Enel ha trasmesso gli elaborati " A1 - Relazione generale" e "A4 – Progetto di spostamento ed interrimento degli elettrodotti", fatti tenere dall'Ing. Burdi con nota Prot. n. 5590 del 12.01.2011, ai fini dell'acquisizione del parere preliminare del predetto Ente.

L'ENEL con nota Prot. Enel-DIS-08/04/2011-0556465, ha trasmesso alla Ripartizione Urbanistica le tavole " A1 - Relazione generale" e "A4 – Progetto di spostamento ed interrimento degli elettrodotti", precisando quanto segue:

"..In relazione a tanto, specifichiamo che i tre elettrodotti interferenti saranno interrati secondo quanto previsto nella tavola A4 debitamente firmata.

Gli interramenti saranno realizzati secondo le prescrizioni previste nella relazione generale qui allegata, tav. A1.

Il futuro progetto esecutivo conterrà i dettagli operativi. Si esprime parere favorevole." (All. H).

Si precisa che, così come definito in dettaglio nel quadro economico (cfr. Tav. E – Relazione Finanziaria e Tav. D- Elenco Ditte catastali con ripartizione degli utili e degli oneri.....) il costo dello spostamento degli elettrodotti è totalmente a carico dei lottizzanti.

Accertato, per tutte le considerazioni innanzi riportate, che:

- **la soluzione proposta non risulta interessata da alcun vincolo di tutela paesistica ed ambientale** introdotta dal P.U.T.T./P., sia con riferimento ai "primi adempimenti" ratificati con Delib. di C.C. n. 169/2002 e con attestazione di coerenza trasmessa dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica con nota n. 815/06 dell'11.02.03), come verificabile dalla lettura dell'elaborato (Tav. 2) contenente il riporto del regime vincolistico , e sia al regime

vincolistico imposto dalla deliberazione di C.C. n. 56 del 09.07.2010 a cui ha fatto seguito la Del. di C.C. n. 13 del 03.03.2011 (riguardante le controdeduzioni alle osservazioni), approvate con prescrizioni e modifiche giusta Del. di Giunta Regionale 02.08.11, n. 1812;

- **l'area di intervento non risulta interessata dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)** - Piano di Bacino della Puglia, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità Bacino della Puglia con Del. n. 39 del 30.11.2005, così come indicato nella perimetrazione aggiornata. Con riferimento al P.A.I. i progettisti hanno provveduto a trasmettere la relazione asseverata a firma del geologo prof. Antonino GRECO che, in esito alle verifiche effettuate, ha attestato l'inesistenza, nelle aree interessate dal piano, di reticoli idrografici e di alvei fluviali in modellamento attivo e/o golenali (ex art. 6 c. 8 delle N.T.A. del P.A.I.).
- con Determinazione n. 114 del 13.05.2011, del Dirigente dell'Ufficio VAS il Piano di lottizzazione n. 214/03 concernente **i suoli ricadenti nella maglia urbanistica n° 23 del Comune di Bari - Ceglie del Campo , è stato escluso dalla procedura di assoggettamento alla VAS** - di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., -, con le prescrizioni riportate nel predetto provvedimento e sopra richiamate.
- **pur non coerente con gli indirizzi riportati nel Documento Programmatico Preliminare** (DPP), adottato con deliberazione di C.C. n. 75 del 13.10.2011, in quanto le aree interessate dal piano di lottizzazione sono individuate nella Carta dello Schema Strutturale Strategico (SSS.TC.1) nello "*Spazio rurale – Aree Agricole*", i suoli sono comunque contigui al territorio comunale di Valenzano (come precisato nell'istruttoria del maggio 2009), in particolare sono limitrofi ad un ambito edificato con tipologia "estensiva bassa" simile a quella proposta (villini) ;

Tutto ciò premesso e considerato, viste le relazioni istruttorie condotte dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata, allegate al presente provvedimento, e gli adeguamenti , correzioni ed integrazioni effettuati dai lottizzanti, si propone - ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 15 della L.R. 6/79 e agli artt.21 e 27 della L.R.56/80 e tenuto conto delle disposizioni dell' art. 16 - comma 1, lett. b) della L.R. n. 20/2001 così come integrate dall' art. 37 della L.R. n. 22 del 19.07.2006 e dell'art. 10 co. 1 della Legge Regionale 1 agosto 2011, n. 21 – l'adozione del Piano di lottizzazione n. 214 di archivio concernente parte della maglia n. 23, tipizzata dal P.R.G. ad espansione C/3, ubicata ad est dell'abitato di Ceglie del Campo e delimitata a nord dalla via Gorizia, ad est dalla via G.Fanelli , a sud dal confine con il territorio comunale di Valenzano, unitamente allo schema di convenzione, sottoscritto per presa visione ed accettazione dai lottizzanti, allegato sub I) al presente provvedimento, per costituirne parte integrante e sostanziale.

LA GIUNTA COMUNALE

ASCOLTATA la relazione dell'Assessore Ing. Raffaele Sannicandro, sulla base dell'attività istruttoria condotta dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata e fattala propria;

VISTI :

- i riferimenti normativi e giurisprudenziali riportati nella narrativa del presente provvedimento e che qui si intendono integralmente richiamati;
- gli artt. 21 e 27 della L.R. 56/80 e le disposizioni dell' art. 16 - comma 1, lett. b) della L.R. n. 20/2001 così come integrate dall' art. 37 della L.R. n. 22 del 19.07.2006;

- l'art. 10 co. 1 della Legge Regionale 1 agosto 2011, n. 21 ;
- l'istruttoria della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata;
- il parere favorevole del Coordinamento Tecnico interno del 22.06.2010;
- la nota del Segretario Generale prot. n. 200921/II/7 del 25.08.2011 ad oggetto: "Art. 10 L.R. 1° Agosto 2011 n. 21: Adempimenti";
- la deliberazione del Consiglio Circoscrizionale n. 2011/00025 del 27.07.2011 ;
- la Determinazione n. 114 del 13.05.2011 del Dirigente dell'Ufficio VAS;
- il parere dell'Enel, giusta nota Prot. Enel-DIS-08/04/2011-0556465;

VISTO il parere espresso dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 49, comma 1, del T.U. approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, in merito alla **regolarità tecnica** dell'atto, come da scheda allegata;

RITENUTO di omettere il parere di regolarità contabile in quanto il presente provvedimento non comporta alcun impegno di spesa.

VISTA, altresì, la scheda di consulenza del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97, comma 2, del T.U.E.L., che forma parte integrante della presente;

CON VOTI UNANIMI, espressi per alzata di mano;

D E L I B E R A

Per le motivazioni esposte in premessa che costituiscono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto:

1. ADOTTARE, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui all'art. 15 della L.R. 6/79 e agli artt. 21 e 27 della L.R. 56/80 e tenuto conto delle disposizioni dell'art. 16 - comma 1, lett. b) della L.R. n. 20/2001 così come integrate dall'art. 37 della L.R. n. 22 del 19.07.2006 e dell'art. 10 co. 1 della Legge Regionale 1 agosto 2011, n. 21, il Piano di lottizzazione n. 214 di archivio concernente parte della maglia n. 23, tipizzata dal P.R.G. ad espansione C/3, ubicata ad est dell'abitato di Ceglie del Campo e delimitata a nord dalla via Gorizia, ad est dalla via G. Fanelli, a sud dal confine con il territorio comunale di Valenzano, costituito dai seguenti elaborati scritto-grafici, allegati al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale, nonché lo schema di convenzione, sottoscritto per presa visione ed accettazione dai lottizzanti, allegato sub I) al presente provvedimento:

- TAV. A Relazione Generale;
- TAV. A1 Relazione generale inerente lo spostamento ed interrimento degli elettrodotti;
- TAV. B Norme Tecniche di Attuazione;
- TAV. C Scheda urbanistica - Tabella calcolo volumi;
- TAV. D Elenco ditte catastali con ripartizione degli utili e degli oneri e dimostrazione della maggioranza qualificata ai sensi dell'art. 16 della L.R. 20/01 e ripartizione degli utili e degli oneri;
- TAV. E Relazione Finanziaria;
- TAV. F Relazione asseverazione PAI;
- TAV. G Relazione geologica;
- TAV. 1 Stralcio di P.R.G. (SCALA 1:10.000);
- TAV. 2 - Stato dei luoghi – Documentazione fotografica – Riporto dei vincoli su rilievo aerofotogrammetrico (SCALA 1:5000);
- TAV. 3 Perimetrazione della maglia su catastale (Rilievo celerimetrico) (SCALA 1:1000);

- TAV. 3a Dimostrazione della maggioranza qualificata ai sensi dell'art. 16 della L.R. 20/01 su base catastale (SCALA 1.500);
- TAV. 3b Dimostrazione della maggioranza qualificata ai sensi dell'art. 16 della L.R. 20/01 su catastale con indicazione dei lotti (SCALA 1.500);
- TAV. 4 Planimetria generale del piano di lottizzazione (SCALA 1.500);
- TAV. 4 Progetto spostamento ed interrimento degli elettrodotti;
- TAV. 5 Planimetria generale del piano di lottizzazione su rilievo aerofogrammetrico (SCALA 1.5000);
- TAV. 6 Planimetria generale del piano di lottizzazione su stralcio catastale con indicazione dei lotti d'intervento (SCALA 1.500);
- TAV. 7 Piano di lottizzazione su stralcio P.R.G. (SCALA 1.10.000);
- TAV. 8 Planimetria del piano terra con indicazione del verde condominiale, verde privato, parcheggi ed autorimesse relativi ai singoli lotti. Tabella urbanistica (SCALA 1.500);
- TAV. 9 Planivolumetrico (SCALA 1.500);
- TAV. 10 Planimetria generale quotata con indicazione delle altezze degli edifici e delle sezioni stradali (SCALA 1.500);
- TAV. 11 Aree a standard urbanistici (SCALA 1.500);
- TAV. 11a Ipotesi di individuazione delle superfici destinate a standards (istruzione, attrezzature comuni, parcheggi pubblici e verde pubblico) non vincolante per l'amministrazione (SCALA 1.500);
- TAV. 12 Reti tecnologiche idrica, fognante, fogna pluviale, pubblica illuminazione (SCALA 1.500);
- TAV. 12 a Reti tecnologiche gas elettrica, telefonica (SCALA 1.500);
- TAV. 13 Planimetria con indicazione dei profili (SCALA 1.500);
- TAV. 14 Profili (SCALA 1.500);
- TAV. 15 Tipologie (SCALA 1.500);
- Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica - V.A.S.;

2. DARE ATTO che il piano di lottizzazione:

- 2.a** non è coerente con il Documento Programmatico Preliminare (DPP), contenente gli obiettivi e i criteri di impostazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), adottato con deliberazione di C.C. n. 75 del 13.10.2011, essendo inserito nella Carta dello Schema Strutturale Strategico (SSS.TC.1) quale "Spazio rurale – Aree Agricole" ;
- 2.b** comprende aree limitrofe al territorio di Valenzano, in un tessuto edificato del tutto simile a quello proposto ;
- 2.c** è coerente con le modifiche procedurali introdotte con la variante alle N.T.A. del P.R.G., approvata con deliberazione di G.R. n. 2415 del 10.12.2008 (cfr. art. 51 e 59);
- 2.d** non è interessato da alcun vincolo di tutela paesistica ed ambientale introdotto dal P.U.T.T./P, con riferimento sia ai "primi adempimenti" ratificati con Delib. di C.C. n. 169/2002 e con attestazione di coerenza trasmessa dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica con nota n. 815/06 dell'11.02.03), come verificabile dalla lettura dell'elaborato (Tav. 2) contenente il riporto del regime vincolistico, e sia al regime vincolistico imposto dalla deliberazione di C.C. n. 56 del 09.07.2010 a cui ha fatto seguito la Del. di C.C. n. 13 del 03.03.2011 (riguardante le controdeduzioni alle

osservazioni), approvate con prescrizioni e modifiche giusta Del. di Giunta Regionale 02.08.11, n. 1812;

- 2.e** il piano di che trattasi è corredato della scheda di controllo urbanistico ex art. 35 della L.R. 56/80, allegata sub **L**) al presente provvedimento, per costituirne parte integrante e sostanziale;
- 2.f** non risulta interessato dal P.A.I. (Piano per l'assetto Idrogeologico) adottato dal comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia con deliberazione n. 39 del 30.11.2005;
- 2.g** successivamente all'adozione e prima dell'approvazione in via definitiva, dovrà essere inviato all'ufficio del Genio civile della Regione Puglia per l'acquisizione del parere ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui agli art. 89 c. 1 del D.P.R. 380/01 e 13 c. 1 L. 64/74;

3. DARE ATTO, altresì, che:

- 3.a** l'Assessorato all'Ecologia della Regione Puglia, con Determinazione n. 114 del 13.05.2011 del Dirigente dell'Ufficio Programmazione VIA e Politiche Energetiche/VAS ha escluso il piano di lottizzazione in parola *"...dalla procedura di V.A.S. per tutte le motivazioni e con tutte le prescrizioni espresse in narrativa ..."*;
- 3.b** le prescrizioni contenute nel parere dell'Assessorato all'Ecologia di cui all'allegato E), riportate nella narrativa, si intendono integralmente recepite con il presente provvedimento e dovranno essere introdotte nelle N.T.A. di piano **prima dell'approvazione del piano stesso**;
- 3.c** l'ENEL, con riferimento al *"Progetto di spostamento ed interrimento degli elettrodotti"* ha espresso parere favorevole, giusta nota Prot. Enel-DIS-08/04/2011-0556465, precisando che *"il futuro progetto esecutivo conterrà i dettagli operativi"*;
- 3.d** **l'onere dello spostamento degli elettrodotti** è a totale carico dei lottizzanti e che tale obbligo dovrà essere riportato nella convenzione a sottoscrivere;

4. DARE MANDATO:

- 4.a** **al Direttore pro-tempore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata** a sottoscrivere la convenzione urbanistica di cui al precedente punto 1, in nome e per conto del Comune di Bari e ad inserire nell'atto stipulando, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nelle linee generali nel presente provvedimento, tutte le precisazioni ed integrazioni -ivi compreso clausole d'uso e di rito- che si rendessero necessarie ed utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, nonché le integrazioni/modificazioni derivanti da disposizioni legislative nel frattempo intervenute e comunque vigenti al momento della sottoscrizione della convenzione;
- 4.b** **alla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata** per lo svolgimento degli adempimenti amministrativi derivanti dal presente provvedimento;

5. **COMUNICARE** il presente provvedimento ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.lgs 267/2000;

Allegati voluminosi firmati digitalmente dal Dirigente proponente, facenti parte integrante del presente provvedimento (scaricabili dall'Albo on line sul sito <http://albo.comune.bari.it>):

- *tav A*
- *tav A1*
- *tav B*
- *tav C*
- *tav D*
- *tav E*
- *tav F*
- *tav G*
- *TAV 1*
- *TAV 10*
- *TAV 11 A*
- *TAV 11*
- *TAV 12*
- *TAV 12A*
- *TAV 14*
- *TAV 15*

- TAV 3
- TAV 3A
- TAV 3B
- TAV 4
- TAV 4A
- TAV 5
- TAV 6
- TAV 7
- TAV 8
- TAV 9
- TAV. 2
- ver ass VAS
- TAV 13



ASSESSORATO
ALL'URBANISTICA ED EDILIZIA
PRIVATA

COMUNE DI BARI

RIPARTIZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Risposta a nota _____ n. _____ del _____
Allegati: 2

Protocollo Informatico n. 161765 del _____

01 LUG. 2011

Alla 4^a Circoscrizione
(Carbonara - Ceglie - Loseto)
70131 - Bari - Carbonara

E, p. c

Ing.
BURDI Onofrio
Via Nicolai 9
70129 BARI-Ceglie del Campo

Oggetto: PDL N. 214/03

RICHIEDENTI:

UBICAZIONE:

DE FILIPPIS Anna ed altri

BARI, aree in agro di Ceglie del Campo, ad est dell'abitato ed al limite del territorio comunale confinante con Valenzano e comprese tra la via G. Fanelli e la nuova viabilità di P.R.G. (allargamento di via Gorizia)

TIPIZZAZIONE DI PRG:

esp. C/3 (maglia n. 23)

Richiesta di parere tecnico preventivo

Si trasmettono gli elaborati relativi alla proposta del Piano di Lottizzazione in oggetto per l'acquisizione del parere ex art. 10 - c.1 - lett.g del vigente regolamento sul Decentramento Amministrativo.

Si precisa che quest' Ufficio, nel corso dell'istruttoria tecnica, rilevando che l'area d'intervento è attraversata da **elettrodotti di media tensione**, ha evidenziato la necessità di acquisire il parere preliminare di competenza dell'ENEL in ordine alla soluzione progettuale (con previsione di interrimento delle linee elettriche a carico dei lottizzanti) ed alla compatibilità dell'intervento.

Analogamente, in esito all'esame da parte del Coordinamento Tecnico Interno, la proposta è stata trasmessa all'Ufficio VAS della Regione per l'acquisizione del parere di competenza.

I predetti Uffici hanno riscontrato favorevolmente e, pertanto, per completezza, si allegano in copia i relativi pareri emessi sulla proposta in argomento.

Si precisa che le N.T.A. della proposta di P.d.L. - coerentemente a quanto prescritto nella determinazione n. 114 del 13.05.11 dell'ufficio VAS - sono state integrate con le misure di mitigazione indicate nel dispositivo per rendere compatibile l'attuazione con gli obiettivi di sostenibilità ambientale

Cordialità.

Il Responsabile POS

"Piani di Lottizzazione"

Nunzia Craba

Il Direttore
della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata
Arch. A. CURCURUTO

70121 Bari - Via Abbrescia, 86

PDL 214
Richiesta Parere Circoscrizione



CITTA' DI BARI

IV CIRCOSCRIZIONE

SESSIONE D'URGENZA

SEDUTA DI I^ CONVOCAZIONE

DELIBERAZIONE N. 2011/00025 DEL 27/07/2011

OGGETTO : PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN AREE IN AGRO DI CEGLIE DEL CAMPO, AD EST DELL'ABITATO ED AL LIMITE DEL TERRITORIO COMUNALE CONFINANTE CON VALENZANO E COMPRESSE TRA LA VIA G. FANELLI E LA NUOVA VIABILITÀ DI PRG (ALLARGAMENTO DI VIA GORIZIA), TIPIZZATE C/3, MAGLIA N.23. PARERE.

L'anno duemilaundici il giorno 27 del mese di luglio, alle ore 10.00 con continuazione nei locali della Circoscrizione, regolarmente convocato, si è riunito in seduta pubblica

IL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE

Sono presenti:

PRESIDENTE

DE GIULIO SIG. MICHELE

CONSIGLIERI

N	COGNOME E NOME	Pres
1	BATTISTA Vito	NO
2	BURDI Vito	SI
3	CECINATO Giuseppe	SI
4	CIAULA Antonio	SI
5	DI COSOLA Vito Antonio	SI
6	FALCO Vito Michele	SI
7	FUMAI Domenico	NO
8	INSALATA Pietro	SI

N	COGNOME E NOME	Pres
9	LOSACCO Michelangelo	NO
10	MAGRONE Francesco	NO
11	PALOSCIA Michele	NO
12	PANTALEO Francesco	NO
13	QUARANTA Nicola	SI
14	TARANTINI Domenico	NO

Assiste alla seduta, con funzioni di Segretario, il Segretario Verbalizzante Giuseppe Laquale .

TOTALE PRESENTI : N. 7 SU N. 14 CONSIGLIERI ASSEGNATI

ASSENTI : Vito Battista Domenico Fumai Michelangelo Losacco Francesco Magrone Michele Paloscia Francesco
Pantaleo Domenico Tarantini

Il Presidente della IV Circoscrizione, Michele De Giulio, invita il Presidente della 2^ Commissione Circoscrizionale Permanente a relazionare in merito a quanto in oggetto:

La Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, con prot. 161765 del 01/07/2011, ha fatto pervenire, gli elaborati tecnici attinenti aree in agro di Ceglie del Campo, ad est dell'abitato ed al limite del territorio comunale confinante con Valenzano e comprese tra la Via G. Fanelli e la nuova viabilità di PRG (allargamento di Via Gorizia) tipizzate C/3, maglia n.23.

Nella nota di accompagnamento, oltre a precisare che, in considerazione che l'area di intervento è attraversata da elettrodotti di media tensione è stato necessario acquisire il parere preliminare dell'ENEL sulla soluzione progettuale adottata e che è stato acquisito anche il parere favorevole dell'Ufficio VAS della Regione, viene richiesto di esprimere il parere prescritto dall'art. 10 del vigente Regolamento sul Decentramento Amministrativo.

La 2^ Commissione Circoscrizionale Permanente, competente per la materia, dopo aver vagliato gli atti pervenuti nel corso di più sedute, anche con l'ausilio di tecnici comunali, nella seduta del 13/07/2011, dopo una ulteriore approfondita analisi, ha espresso all'unanimità dei presenti parere favorevole.

Tanto si rassegna al Consiglio per le conclusive determinazioni di competenza.

IL CONSIGLIO

- UDITA la relazione;
- Esaminati gli atti fatti pervenire con prot. 305391 del 23/12/2010;
- Sentiti i diversi interventi;
- Letti i verbale n. 344 e 346, rispettivamente del 14 e 16/02/2011;
- Udita la proposta finale formulata dal Presidente;
- Visto il vigente Regolamento sul Decentramento Amministrativo;
- ~~PRESO ATTO che sulla proposta di deliberazione di che trattasi non viene espresso il~~ parere prescritto dall'art. 49, comma 1, D.lgs. 267/2000, in quanto trattasi di atto istruttorio e non provvedimento;
- Visto il D. Lgs. 18/08/2000 n.267;

DELIBERA

- 1) **ESPRIMERE**, ai sensi dell'art. 10 del vigente Regolamento sul Decentramento Amministrativo, **parere favorevole** sul "Piano di lottizzazione in aree in agro di Ceglie del Campo, ad est dell'abitato ed al limite del territorio comunale confinante con Valenzano e comprese tra la Via G. Fanelli e la nuova viabilità di PRG (allargamento di Via Gorizia) tipizzate C/3, maglia n.23";

- 2) **DARE MANDATO** alla Direzione della Circoscrizione di trasmettere copia della presente deliberazione alla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, alla Ripartizione Segreteria Generale ed alla Presidenza del Consiglio Comunale;

- **Con n. 7 voti favorevoli, n. 1 astenuto (Burdi), su n. 8 presenti e votanti;**

Di seguito il Presidente, stante l'urgenza, propone l'immediata eseguibilità del presente provvedimento;

Pertanto,

IL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE

- ADERENDO alla suddetta proposta, con n. 8 voti favorevoli, n. 1 astenuto (Burdi), su n. 8 presenti e votanti;

DELIBERA

Rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. 18 Agosto 2000 n.267.

PARERI ESPRESSI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.49 COMMA 1° DEL D.LGS.267/2000, SULLA ALLEGATA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

1) **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:**

PARERE :

Bari,

IL DIRETTORE DI CIRCOSCRIZIONE

()

2) **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:**

PARERE :

Bari,

IL DIRETTORE DI RAGIONERIA

()

TRASCRIZIONE SEDUTA

Omissis

Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge:

IL PRESIDENTE
Michele De Giulio

IL SEGRETARIO
VERBALIZZANTE
Giuseppe Laquale

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune dal 24/08/2011 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario verbalizzante
Giuseppe Laquale

Bari, 24/08/2011

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su relazione dell'incaricato si certifica che la presente delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del comune dal 24/08/2011 al 07/09/2011.

L'incaricato

Bari,

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, con la pubblicazione, per decorrenza dei termini di cui all'art. 134 TUEL.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del d.lgs n. 10/2002, del l.u. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet
<http://albo.comune.bari.it>

DIVISIONE INFRASTRUTTURE E RETI
MACRO AREA TERRITORIALE SUD
ZONA DI BARI

70100 Bari, Casella Postale 1031
F. +39 06 64446070

RACCOMANDATA A.R.

DIS/MAT/SU/DTR-PUB/ZO/ZOBA/PRG/PRO/FC

Spett.le
Comune di Bari
Ripartizione Urbanistica
Edilizia Privata
Via Abbrescia, 86
70121 Bari

Oggetto: Bari – Ceglie del Campo
Richiesta di parete tecnico preventivo relativo alla presenza di elettrodotto
Enel nella maglia di espansione C/3 n° 23 PdL 214/03

Con riferimento alla Vostra n° 12631 del 19/01/11, rimettiamo in allegato:

- Relazione generale, tav. A1
- Progetto spostamento, tav. A4

In relazione a tanto, specifichiamo che i tre elettrodotti interferenti saranno interrati secondo quanto previsto nella tavola A4 debitamente firmata.

Gli interramenti saranno realizzati secondo le prescrizioni previste nella relazione generale qui allegata, tav. A1.

Il futuro progetto esecutivo conterrà i dettagli operativi.

Si esprime parere favorevole.

Distinti saluti.

Bari, 8 aprile 2011

Filippo Domenico Vecchio
IL RESPONSABILE

Il presente documento costituisce una riproduzione integra e fedele dell'originale informatico, sottoscritto con firma digitale, disponibile a richiesta presso l'Unità Emittente.
La riproduzione su supporto cartaceo è effettuata da Enel Servizi.

All.: n° 2



200 C

PDL N. 214/03 <i>Relazione istruttoria (aprile 2010)</i>	RICHIEDENTI	
	DE FILIPPIS Anna ed altri	
	UBICAZIONE	TIPIZZAZIONE DI PRG
	aree in agro di Ceglie del Campo, ad est dell'abitato ed al limite del territorio comunale confinante con Valenzano e comprese tra la via G.Fanelli e la nuova viabilità di P.R.G. (allargamento di via Gorizia)	esp. C/3 (maglia 23)

PREMESSA

- In data 28.07.09, in esito alla conclusione dell'istruttoria tecnica d'ufficio del 20.05.09, la proposta del P.d.L. è stata esaminata dal C.T.I., che così si è espresso:

"Il C.T.I. condivide l'analisi e le conclusioni del Responsabile del Procedimento e rinvia a ulteriore necessario esame, dopo aver acquisito tutta la documentazione evidenziata nel parere istruttorio il cui stralcio viene trasmesso agli interessati";

- In data 04.08.09, con nota prot.lla n.196565, il predetto parere del C.T.I. (unitamente allo stralcio dell'istruttoria) è stato regolarmente trasmesso al progettista;
- In data 14.10.09, con nota assunta al prot.lla n. 250391, il progettista del P.d.L. ha richiesto alla Ripartizione Edilizia Pubblica e Lavori pubblici l'aggiornamento dell'allineamento;
- In data 09.11.2009, la Ripartizione Edilizia Pubblica e Lavori pubblici ha provveduto redigendo il verbale di allineamento stradale n. 1876;
- In data 23.11.09, con nota prot.lla n. 290310 la Ripartizione Edilizia Pubblica e Lavori pubblici ha trasmesso alla ripartizione Urbanistica il predetto verbale di allineamento stradale ;
- In data 04.03.10, con nota assunta al prot.lla n. 66118 del 12.03.10, il tecnico estensore della proposta di PdL, a riscontro del su citato parere del C.T.I. del 28.07.09, ha trasmesso i seguenti elaborati aggiornati :

- TAV. A Relazione Generale;
- TAV. B Norme Tecniche di Attuazione;
- TAV. C Scheda urbanistica - Tabella calcolo volumi;
- TAV. D Elenco ditte catastali con ripartizione degli utili e degli oneri e dimostrazione della maggioranza qualificata ai sensi dell'art. 16 della L.R. 20/01 e ripartizione degli utili e degli oneri;
- TAV. E Relazione Finanziaria;
- TAV. 1 Stralcio di P.R.G. (SCALA 1.10.000);
- TAV. 2 - Stato dei luoghi - Documentazione fotografica - Riporto dei vincoli su rilievo aerofotogrammetrico (SCALA 1.5000);
- TAV. 3 Perimetrazione della maglia su catastale (SCALA 1.1000);
- TAV. 3a Dimostrazione della maggioranza qualificata ai sensi dell'art. 16 della L.R. 20/01 su base catastale (SCALA 1.500);
- TAV. 3b Dimostrazione della maggioranza qualificata ai sensi dell'art. 16 della L.R. 20/01 su catastale con indicazione dei lotti (SCALA 1.500);

- TAV. 4 Planimetria generale del piano di lottizzazione (SCALA 1.500);
- TAV. 5 Planimetria generale del piano di lottizzazione su rilievo aerofogrammetrico (SCALA 1.5000);
- TAV. 6 Planimetria generale del piano di lottizzazione su stralcio catastale con indicazione dei lotti d'intervento (SCALA 1.500);
- TAV. 7 Piano di lottizzazione su stralcio P.R.G. (SCALA 1.10.000);
- TAV. 8 Planimetria del piano terra con indicazione del verde condominiale, verde privato, parcheggi ed autorimesse relativi ai singoli lotti. Tabella urbanistica (SCALA 1.500);
- TAV. 9 Planivolumetrico (SCALA 1.500);
- TAV. 10 Planimetria generale quotata con indicazione delle altezze degli edifici e delle sezioni stradali (SCALA 1.500);
- TAV. 11 Aree a standard urbanistici (SCALA 1.500);
- TAV. 11a Ipotesi di individuazione delle superfici destinate a standards (istruzione, attrezzature comuni, parcheggi pubblici e verde pubblico) non vincolante per l'amministrazione (SCALA 1.500);
- TAV. 12 Reti tecnologiche idrica, fognante, fogna pluviale, pubblica illuminazione (SCALA 1.500);
- TAV. 12 a Reti tecnologiche gas elettrica, telefonica (SCALA 1.500);
- TAV. 13 Planimetria con indicazione dei profili (SCALA 1.500);
- TAV. 14 Profili (SCALA 1.500);
- TAV. 15 Tipologie (SCALA 1.500);
- Richiesta esame PdiL del Sig. D'AGOSTINO Beniamino, nella qualità di Amm.re unico della EDIL LA FITTA S.r.l.;

➤ **In data 01.04.10**, con nota assunta al prot. n. 856798 del 06.04.10, il tecnico estensore della proposta di PdL ha trasmesso:

- la relazione asseverazione PAI;
- la relazione geologica.

ESAME ISTRUTTORIO AGGIORNATO

Dall'esame degli nuovi elaborati trasmessi, si riporta l'aggiornamento di dati progettuali così sintetizzabili:

L'ALLINEAMENTO DI MAGLIA

L'intervento riguarda parte della maglia n. 23, ad est dell'abitato di Ceglie del Campo e delimitata a nord dalla via Gorizia, ad est dalla via G.Fanelli, a sud dal confine con il territorio comunale di Valenzano.

Come già riportato nella precedente istruttoria tecnica del 20.05.09, l'attuale configurazione della maglia d'intervento deriva dai distinti procedimenti urbanistici di seguito precisati:

- 1) **LA CORREZIONE DI ORIGINARIO ERRORE CARTOGRAFICO, PRODOTTO IN SEDE DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G. DEL 1976;**
- 2) **L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO, IN VARIANTE AL PRG, DI ALLARGAMENTO E DI SISTEMAZIONE DI VIA GORIZIA.**

Nella precedente formulazione, i progettisti avevano riportato le citate varianti intervenute sulla base del verbale di allineamento all'epoca rilasciato (in data 10.02.04, a cura dell' A.C., tecnici incaricati: geometri N.VISCONTI e R.D'AMICO.), definendo l'estensione della maglia di riferimento pari a 41.028,00 mq.

Nel corso della precedente istruttoria, l'Ufficio, rilevando che il predetto verbale non teneva conto sia della variante per la ritipizzazione delle aree di proprietà DI COSOLA (giusta del. di C.C. n. 48 del 15.05.06), sia

del progetto dall'allargamento stradale di via Gorizia (giusta del. di C.C. n. 36 del 16.04.07), ravvisava la necessità di un aggiornamento d'Ufficio del verbale di allineamento.

Tale aggiornamento, come anticipato in premessa, è stato correttamente effettuato dalla Ripartizione Edilizia Pubblica e Lavori pubblici, giusta verbale di allineamento n.1876 del 09.11.09.

In ragione di tale aggiornamento **l'estensione della maglia è pari a 41.087,30 mq** (di poco più grande di quella determinata graficamente dal progettista nella precedente formulazione).

IL REGIME VINCOLISTICO

➤ **con riferimento al regime vincolistico imposto dal P.U.T.T. e dal P.A.I.:**

Come già rilevato, la soluzione proposta non è interessata da nessun vincolo di tutela paesistica ed ambientale introdotta dal P.U.T.T./P., né risulta ricompresa negli elaborati del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) tra le aree a rischio d'inondazione.

A riscontro della precedente indicazione dell'Ufficio in istruttoria, **è stata trasmesso dal progettista apposito elaborato (Tav. 2) con riporto del regime vincolistico.**

Con riferimento al P.A.I., a conferma di quanto richiesto, è stata trasmessa la **relazione asseverata a firma del geologo prof. Antonino GRECO che, in esito alle verifiche effettuate, ha attestato l'inesistenza, nelle aree interessate dal piano, di reticoli idrografici e di alvei fluviali in modellamento attivo e/o golenali** (ex art. 6 c. 8 delle N.T.A. del P.A.I.).

➤ **con riferimento alla presenza di elettrodotti di media tensione:**

Si conferma quanto precedentemente indicato in istruttoria (e non riscontrato dalla parte).

Testualmente:

*"...attesa l'incompatibilità con la previsione di insediamento residenziale, pur prendendo atto che i progettisti dichiarano l'impegno da parte dei proprietari allo spostamento di dette linee, è necessario che tale impegno sia sostenuto da atti concreti: in tal senso **dovrà essere elaborata specifica progettualità (completa di modalità operative nel rispetto dei dispositivi legge) oggetto di apposita autorizzazione da sottoporre preventivamente al parere dell'Organo preposto alla protezione ambientale (ARPA Puglia) e condivise dall'Ente proprietario degli impianti (T.E.R.N.A. O ENEL).**"*

➤ **con riferimento alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)**

Come già precedentemente riportato, poichè il PdL in argomento determina l'uso di una piccola area a livello locale, le valutazioni circa eventuali impatti significativi sull'ambiente, sono prerogativa dell'Autorità competente che, nella fattispecie è costituita dall'Ufficio Valutazione Ambientale Strategico (V.A.S.), incardinato nel Settore Ecologia dell'Assessorato all'Ecologia della Regione Puglia.

Ne consegue che gli interessati, dovranno produrre *"un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma"* (giusta art. 12 co.1 D.lgs

152/200699).

In esito all'esame in linea tecnica da parte del Coordinamento Tecnico Interno, quest'Ufficio del Comune (Autorità Procedente) provvederà a trasmettere all' Ufficio VAS della Regione (Autorità Competente) il predetto rapporto preliminare - unitamente a copia degli elaborati di progetto- per l'attivazione della procedura di legge per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità alla VAS da parte del predetto Organo Regionale.

- Con riferimento alla verifica della compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni geomorfologiche del territorio :

Si evidenzia che i proponenti hanno rilevato l'opportunità di redigere - già in questa fase procedimentale - apposita relazione tecnica (geologica-idrogeologica-geologici tecnica) a firma del geologo prof. Antonino GRECO.

Tale studio, in esito all'adozione del PdL, sarà necessario in quanto dovrà essere sottoposto all'Ufficio di Genio Civile della Regione per la verifica della compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni geomorfologiche del territorio (ex art. 89 del D.P.R. 380/01).

E' evidente che tale relazione dovrà essere conformata alla soluzione progettuale definitiva, in esito alle integrazioni ed osservazioni formulate in sede tecnica dal C.T.I..

I DATI AGGIORNATI DEL PROGETTO

- Il piano, esteso all'intera maglia di espansione, si configura come piano di comparto edificatorio: in base alla superficie catastale sussiste l'adesione della maggioranza qualificata dei proprietari (allo stato corrispondente ad una superficie pari a 25.833,00 mq e relativa al 62,90% dell'intera maglia), sufficiente a costituire il Consorzio, ai sensi del combinato disposto dell'art. 16 c. 1 della L.R. 27.07.01 n. 20 e dell'art. 37 della L.R. 19.07.06 n. 22.

Allo scopo, a sostegno della dimostrazione della percentuale di adesione (ancorché suscettibile di incremento), è stato elaborato apposito grafico descrittivo (TAV. 3a) con evidenza (a mezzo retinatura grigia) delle superfici catastali di proprietà degli aderenti.

- In adesione a quanto precedentemente indicato in istruttoria, il progettista ha rivisitato la suddivisione dei lotti riducendone il numero a 9 (a fronte di 33 proposti nella precedente soluzione progettuale) , di cui 8 relativi alla residenza, costituita da villini su unica superficie a p.t e distinti in sole tre tipologie edilizie (contro le cinque precedenti) ed uno a destinazione non residenziale a servizio di un'area attrezzata con piscina : ne deriva una volumetria complessiva di progetto pari a 20.542 mc., quasi coincidente con la volumetria massima ammissibile e corrispondente all'insediamento di 206 abitanti.

- Analogamente è stata rivista la suddivisione del verde condominiale in ragione dei rilievi formulati dall'Ufficio (*"...suddivisione del verde condominiale che, corrispondente per lo più a due unità abitative e ridotto a semplice "fascia di rispetto" retrostante i singoli lotti, appare di difficile "utilizzo condominiale" , traducendosi nella fattispecie in una "privatizzazione mascherata" "*) :

nell'attuale soluzione progettuale, il verde condominiale è stato accorpato alle estremità dei lotti, individuando un percorso pedonale di accesso dalle singole unità abitative.

- Le aree a standard, accorpate in unica area in fregio alla via Gorizia, ammontano a 4.247 mq (a fronte del minimo di norma pari a 4.120 mq); per esse non è stata formulata una ipotesi progettuale di utilizzazione (ancorché non vincolante).
- La proposta progettuale prevede la realizzazione delle urbanizzazioni primarie comunque fino al collegamento alle reti infrastrutturali pubbliche esistenti. Inoltre, in adesione a quanto richiesto dall'Ufficio, è stata redatta relazione finanziaria di maggiore dettaglio (TAV. E) con una ipotesi di dimensionamento preliminare delle infrastrutture a rete, indicando sulla base di quali elementi sono stati determinati i costi per la realizzazione delle infrastrutture (nella fattispecie Prezziario 2008 della Regione Puglia), definendo la ripartizione degli utili (volumetrie) e degli oneri (cessioni e realizzazioni per interventi pubblici).
- A riscontro dei rilievi formulati in precedenza dall'Ufficio, sono state effettuate le correzioni e le integrazioni della relazione generale e delle norme tecniche di attuazione.

Pur, tuttavia nella nuova riformulazione del P.d.L. occorre correggere alcuni nuovi errori materiali:

- nella tav. C (Scheda urbanistica - Tabella calcolo volumi):
in tabella il dato di progetto relativo al totale delle aree a standard di progetto deve essere univoco;
- nella tav. 15 (Tipologie):
l'intestazione della tabella di calcolo della tipologia "B" è indicata erroneamente con la lettera "E".

PARERE TECNICO

Fatte salvi i rilievi e gli adeguamenti necessari in ragione di quanto riportato in istruttoria, si esprime PARERE FAVOREVOLE alla proposta di P.D.L. in argomento.

Bari, 06.04.10

Il tecnico incaricato

Ing. Michele DE PALO



82 A

RICHIEDENTI		DE FILIPPIS Anna ed altri	
TIPIZZAZIONE DI PRG		UBICAZIONE	
esp. C/3		aree in agro di Ceglie del Campo, ad est dell'abitato ed al limite del territorio comunale confinante con Valenzano e comprese tra la via G. Fanelli e la nuova viabilità di P.R.G. (allargamento di via Gorizia)	

PDL N. 214/03		Relazione istruttoria (maggio 2009)	
PREMESSA			

La proposta si sostanzia quale riformulazione di un piano di lottizzazione posto all'attenzione dell'A.C. nel settembre del 2003 e di seguito sintetizzato nei passaggi procedurali.

- 23.09.03 1^a istanza (Prot. n. 116156 del 24.09.03) – proponenti : Sigg. DE FILIPPIS Anna ed altri; tecnici incaricati ingg. Onofrio e Michelangelo BURDI);

- 16.12.03 nota (prot. n. 161268), a firma delle signore CAMASTRA Annamaria ed Antonia, a mezzo della quale, in riferimento alla proposta di Pdl presentata, si richiedeva "l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 12 del D.P.R. 6.06.2001 n. 379, dall'art. 17 della L.R. 56/80 e dalle altre norme vigenti in materia, nonché dalla consolidata ed univoca giurisprudenza".

La predetta richiesta era giustificata dall'esclosure dal piano dei terreni di loro proprietà, in palese contrasto con la del. di C.C. n. 47 del 24.03.03: Quest'ultima determinazione, infatti, aveva definitivamente avviato all'originario errore cartografico (prodotto in sede di formazione della variante generale al P.R.G. del 1976), e consistente nello smembramento delle tre particelle di proprietà delle predette signore, che per effetto di tale errore ricadevano in parte nel territorio comunale di Bari, con destinazione C/3 ed in parte nel Comune di Valenzano, priva di alcuna destinazione.

- 11.03.04

nota (prot. n. 59126 del 15.03.04), a mezzo della quale l'avv. Francesco Silvio DODARO, in nome e per conto dei progettisti del Pdl, invitava il Comune di Bari a concludere il procedimento di approvazione del Pdl 214/03, affidando le Sigg. CAMASTRA "dal perseverare in richieste pretestuose ed ingiustificate", in quanto, tra l'altro:

le sig.re CAMASTRA erano "perfettamente a conoscenza della volontà di presentare il Pdl in questione sia per aver partecipato, insieme ai lottizzanti, ad una riunione tenutasi presso lo studio tecnico dell'ing. Onofrio Burdi sia per essere state

		informate dai proprietari dei fondi limitrofi"; - il Pdl era stato presentato ai sensi dell'art. 27 della LR n. 56/80 (con adesione del 70% dei proprietari delle aree); - l'eventuale inclusione dei suoli oggetto di variante al P.R.G. (solo adottata e non ancora approvata) "avrebbe determinato la sicura bocciatura del piano di lottizzazione"; - i progettisti avevano comunque previsto "una viabilità confinante con i fondi oggetto della variante onde garantire, senza alcun pregiudizio per le sig.re CAMASTRA, il futuro sfruttamento della volumetria rinveniente dalle aree ancora in fase di ritipizzazione"; - veniva allegato un elaborato grafico (avente per oggetto "TAV. 20 Studio di fattibilità dell'area oggetto di ritipizzazione giusta Delibera di C.C. n. 47/2003") redatto dai progettisti del Pdl, nel quale era ipotizzata una soluzione planovolumetrica dei suoli oggetto della variante, con la quale "i predetti terreni, a confine con il territorio di Valenzano, serviti da una autonomia viabilità, possono essere interamente sfruttati ai fini edificatori con la piena utilizzazione delle relative volumetrie"; nota (prot. n. 66276 del 23.03.04), a firma delle signore CAMASTRA Annamaria ed Antonia, a mezzo della quale si chiedeva di conoscere lo stato dell'iter concernente la variante al PRG di cui alla Del. di C.C. n. 47/2003; Parere istruttorio, contenente i rilievi a cui il progettista doveva adeguarsi; Testualmente: "omissis... Si richiedono elaborati corretti che tengano conto: 1) - dell'adeguamento al verbale degli allineamenti nonché della riduzione volumetrica rinveniente dalla esclusione dal calcolo dei suoli interessati all'allargamento stradale di via Gorizia; 2) - individuazione di settori autonomamente funzionali prima dell'adozione da parte del C.C.; 3) - atto di impegno precostituito, su preliminar nulla osta dell'Enel allo spostamento degli elettrodotti da 20.000 V; ...omissis"; parere C.T.L. (trasmesso ai tecnici proponenti, con nota n. 245165 del 23.11.04); Testualmente: "Rinviato, affinché il Pdl si adegui alle prescrizioni del relator". trasmissione elaborati corretti (Prot. n. 22495 del 1.02.05) adeguati alle prescrizioni del C.T.L. del 17.11.04 ; parere C.T.L. (trasmesso ai tecnici proponenti, con nota n. 237930 del 06.10.05); Testualmente: "Rinviato. Occorre che il progetto contenga il rilievo dell'area ai fini della dimostrazione della superficie, la tabella del riparto degli utili e degli oneri, il piano
•	02.09.05	
•	27.01.05	
•	17.11.04	
•	04.11.04	
•	18.03.04	

economico e finanziario e quant'altro previsto dall'art. 20 della L.R. n° 56/80.

Inoltre il manufatto destinato a guardia va collocato a distanza regolare dal ciglio stradale e le strade principali di accesso siano regolarizzate in corrispondenza degli incroci con via Fanelli e via Gorizia. Vanno infine eliminate le incongruenze grafiche e numeriche nella tav. 8°;

- 01.12.05 trasmissione elaborati corretti (Prot. n. 22495 del 1.02.05) adeguati alle prescrizioni del C.T.L. del 02.08.05 ;
- 05.04.06 Ricorso al TAR-Puglia n. 624 proposto dai proponenti il PDL avverso le deliberazioni del C.C. del 22.12.05 n° 186/05 e n° 187/05 (modifiche procedurali adottate in sede di variante alle N.T.A. del P.R.G.). Coerentemente, il proponente formulava la richiesta di sospensione dell'iter amministrativo ; in attesa del giudizio di merito del Giudice Amministrativo;
- 03.04.07 pubblicazione mediante deposito in segreteria della sentenza n. 963/07 con cui il TAR-Puglia –Bari (Sez. III), nell'accogliere il ricorso n. 512/2006, ha annullato in parte le deliberazioni nn. 186/05, 187/05 e 9/2006;
- 31.12.08 riformulazione del P.D.L. (Prot. n. 335513);

ESAME ISTRUTTORIO

Inquadramento territoriale

L'intervento riguarda parte della maglia n. 23 , ad est dell'abitato di Ceglie del Campo e delimitata a nord dalla via Gorizia, ad est dalla via G. Fanelli , a sud dal confine con il territorio comunale di Valenzano. L'attuale configurazione della maglia d'intervento deriva da distinti procedimenti urbanistici di seguito precisati:

1) LA CORREZIONE DI ORIGINARIO ERRORE CARTOGRAFICO, PRODOTTO IN SEDE DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G. DEL 1976

Tale correzione affrisce ad un'area a confine del territorio comunale, per la parte ricadente nel foglio di mappa catastale n. 17 di Ceglie del Campo. Per effetto di siffatto errore, tale parte del confine territoriale comunale con alcune particelle catastali che, invece, proprio catastalmente segnavano il detto confine tra la parte del territorio comunale di Bari ed il contiguo territorio comunale di Valenzano. Conseguentemente tali particelle restavano escluse dalla zonizzazione del PRG e, secondo lo strumento urbanistico generale, entravano a far parte della simbologia tratteggiata posta oltre il confine comunale, significando così che le medesime ricadevano nel territorio comunale di Valenzano.

- In sintesi:
In data 07.10.1980, i sig.ri DI COSOLA e altri, proprietari dei suoli identificati in catasto al fg. 17 del comune di Bari - Ceglie del Campo, p.lle n. 25 - 26 - 70 - 71 - 79 chiedevano la destinazione urbanistica afferente le predette particelle;
- in data 29.10.1980 (con nota n. 11620), l'U.T. del Comune rilasciava certificato di destinazione urbanistica evidenziando che le particelle interessate erano destinate a zona C3, mentre la particella n. 79 è in parte zona C3 ed in parte verde urbano;
- in data 27.01.1983 (con istanza n. 8660), i sig.ri sopra richiamati richiedevano (per la presentazione di un piano di lottizzazione) un certificato di destinazione urbanistica per una serie di particelle, comprese le p.lle n. 71- 79- 90-101;
- in data 11.03.1983 (con nota n. 1151), l'U.T. precisava per tali particelle la destinazione "verde urbano";

- in data 30.03.83, con specifica istanza, gli stessi signori evidenziavano la discrepanza esistente tra i due certificati rilasciati;

- in data 15.06.84, tale correzione veniva effettuata originariamente con la delibera di C.C. n. 433, che disponeva di attribuire "...alle particelle del foglio di mappa 17 del Comune di Bari - Frazione di Ceglie del Campo a confine con il comune di Valenzano, erroneamente non inserite in tutto o in parte nella variante generale al P.R.G., la destinazione a "zona di espansione C3".
- in data 21.02.1985, il predetto provvedimento veniva successivamente revocato (risultando viziato per la mancata acquisizione del parere del Consiglio Circozionale, prescritto dall'art. 12 della L. 08.04.76 n. 278), con emissione di nuova deliberazione di C.C. n. 906; poiché gli atti tecnici predisposti dall'Ufficio costituivano soltanto una ipotesi di studio, la variante adottata, non fu trasmessa alla Regione per la successiva approvazione;
- in data 12.01.1987, veniva predisposto apposito pro-memoria per la Giunta Municipale, nel quale si individuavano due soluzioni per l'ulteriore iter della pratica, per l'attuazione delle quali era comunque necessaria la revoca della deliberazione consigliare n. 906 del 21.02.1985;
- a) autorizzare l'U.T.C. allo studio della variante;
- b) elaborare la variante dopo gli adempimenti relativi alla L.R. 56/80, concernente l'adeguamento del P.R.G..

- in data 05.02.1987, la Giunta Municipale esprimeva il seguente parere: "Sopraassumere in attesa dell'adeguamento del P.R.G. alla L.R. 56 ed adottare i conseguenti provvedimenti."
- in data 20.07.1992 (con nota n. 335/ III^a U), a seguito della presa d'atto, da parte della Giunta Regionale, della conformità del P.R.G. del Comune di Bari ai contenuti della L.R. 56/80, l'Assessore pro-tempore dava mandato all'Ufficio Tecnico per la predisposizione della variante relativa alla destinazione di zona "particella 79 foglio 17 di Ceglie del Campo".
- in data 31.10.1997 (con nota assunta al protocollo al n. 14414), i Signori DE FILIPPIS Sebastiano, PATERNOSTRO Domenico, D'ORONZO Domenico, ecc..., in qualità di proprietari dei suoli siti in agro di Ceglie del Campo e distinti in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 17 di Ceglie, p.lle nn. 25-26-70-71-79-89-90-101, chiedevano la conclusione del procedimento avviato con la deliberazione di C.C. n. 906/1985;
- in data 24.03.03, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47, nelle more della predisposizione degli atti di variante per la ritipizzazione delle particelle in parola, veniva adottata una variante al P.R.G. per la tipizzazione di aree (di proprietà delle Sigg.re CAMASTRA ed altri) escluse dal Piano Regolatore Generale e site a confine con il territorio del Comune di Valenzano.
- La deliberazione innanzi riportata fu osservata dai signori DI COSOLA Saverio e D'ORONZO Domenico, per far vanitare il proprio diritto alla ritipizzazione dei suoli di proprietà.
- in data 10.05.2005, con deliberazione di C.C. n. 63, le osservazioni formulate dai Signori DI COSOLA-D'ORONZO, venivano rigettate;
- in data 23.01.07, con delibera della G.R. n. 24, la predetta variante veniva definitivamente approvata.

Conseguentemente, per effetto di tale variante veniva sancita la seguente tipizzazione:

- **ESPANSIONE C/3 : foglio di mappa n. 17 p.lle n. 33 (parte), 36 (parte), 37 (parte), 38, 66 (parte) e 94 (parte).**

- in data 15.05.06, con deliberazione di C.C. n. 48, previa revoca della delibera di C.C. n. 906 del 21.02.85 (e per l'effetto della delibera di C.C. n. 433 del 15.06.84), veniva adottata la variante per la ritipizzazione delle aree sito in agro di Ceglie del Campo di proprietà DI COSOLA ed altri;
- in data 29.12.07, con delibera della G.R. n. 2239, quest'ultima variante veniva definitivamente approvata.

Il P.R.G. vigente tipizzava questa zona come:

- **ESPANSIONE C3:** p.lla n. 71 (parte), p.lla n. 90 (parte); p.lla n. 101 (parte)
- **VERDE URBANO:** p.lla n. 79; p.lla n. 90 (parte); p.lla n. 101 (parte).

Conseguentemente, per effetto di tale variante viene rettificato il limite di zonizzazione della zona C3, inglobando nella stessa una ulteriore superficie (mq 3.000 circa) coincidente con:

- la p.lla n. 90, con la p.lla n. 101 e con una parte della p.lla n. 79, secondo un unico allineamento impostato sul confine con il territorio del Comune di Valenzano.

A completamento dell'exkursus fatto, occorre precisare che risulta presentato da parte dei sig.ri DI COSOLA - D'ORONZO ricorso presso il T.A.R.

Poiché in detta contestazione si fa riferimento alla disparità di trattamento fra i ricorrenti ed le sig.re CAMASTRA (proprietarie dei suoli oggetto di riqualificazione di cui alla Del. di CC. n.47/2003) ed alla impossibilità da parte dei primi di utilizzare i suoli di proprietà (contraddistinti dalla particelle 71-79-90 e 101 e stante la certificazione urbanistica rilasciata l'11.03.83 che li destinava a "verde urbano"), si ritiene che l'approvazione definitiva di quest'ultima variante, accogliendo le richieste dei ricorrenti, costituisca superamento del contenzioso in corso

2) L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO, IN VARIANTE AL PRG, DI ALLARGAMENTO E DI SISTEMAZIONE DI VIA

GORIZIA

Il progetto in argomento, in quanto opera pubblica adottata in variante al P.R.C. (ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, co. 5 della L. 03.01.78 n. 1), di fatto ha suddiviso l'originaria maglia n. 23 in due maglie separate dalla nuova viabilità di piano.

In sintesi:

- in data 28.01.02, con del. C.C. n. 10, veniva approvato il progetto preliminare dell'opera pubblica relativa ai lavori di allargamento e sistemazione della Via Gorizia - tra la strada Prov.le n. 80 Bar/Valenzano ed il Quartiere PEEP di Ceglie, nel complessivo importo di € 1.549.370,70 (inserita nel Programma pluriennale degli Investimenti e delle Opere Pubbliche, approvato con deliberazione di C.C. n. 103 dell'11.04.01, quale opera da realizzare nell'esercizio 2002);
- in data 27.02.03, avveniva il deposito, presso la segreteria della Ripartizione LL.PP.-Settore Urbani primarie, della relazione esplicitiva dell'opera pubblica con contestuale trasmissione all'Albo Pretorio per l'affissione e la pubblicazione dell'atto di Avviso relativo ai predetti lavori;
- in data 04.06.03, il R.U.P. trasmetteva l'elenco delle Ditte proprietarie;
- in data 29.09.03, il Settore espropriazioni comunicava di aver evaso le comunicazioni di avvio del procedimento espropriativo, ex L. 241/1990 ed art. 11 D.P.R. 327/2001;
- in data 03.12.03, essendo decorsi i 30 gg dall'avvio del procedimento espropriativo (29.09.03-29.10.03) senza che siano pervenute osservazioni di merito, con del. C.C. n. 223 veniva approvato in via definitiva il progetto preliminare in questione (ex art. 16 co 4 della L.R. n. 13/2001 e art. 11 del D.P.R. 327/01);
- in data 20.03.07, il R.U.P., con nota n. 79343 evidenziava, tra l'altro, quanto appreso:

"...omissis...

a seguito del parere rilasciato dall'Autorità di Bacino per la Puglia con nota n. 3951 del 28/6/2006 e degli incontri avuti con i tecnici della stessa Autorità, è risultato necessario integrare il progetto con degli approfondimenti tecnici atti a valutare la funzionalità idraulica dell'attraversamento stradale in corrispondenza dell'esistente asta naturale della lama di Carbonara. Pertanto si è reso necessario modificare una parte del tracciato stradale, a partire dalla zona 167 di Ceglie, prevedendo, in sostituzione del tombino stradale esistente, un viadotto che superi i due rami della lama di Carbonara, al fine di garantire migliori condizioni di sicurezza idraulica, considerando come riferimento l'evento di piena bicentenario...

"omissis..."

Con la precitata nota, il R.U.P. nel trasmettere - debitamente aggiornato - il progetto preliminare dell'opera pubblica in questione, nell'importo complessivo di € 2.900.000,00, con una maggiore spesa rispetto all'importo progettuale originario di € 1.259.370,70, dichiarava anche che "...le aree da espropriare rimarranno le stesse già riportate nel piano particolare di esproprio del progetto originario e, quindi, non risulta iniziata la procedura espropriativa già avviata. Analogamente e con le stesse motivazioni, la modifica progettuale proposta non reca modifiche all'assetto urbanistico per il quale rimane confermata la variante stabilita con l'approvazione del progetto preliminare precedente."

Programma Triennale delle OO.PP. 2007/2009, per l'anno 2007, prevedendo il relativo

finanziamento con prestito da richiedere alla Cassa DD.P.P., si modificava il punto 1) del dispositivo delle deliberazioni consiliari n. 10 del 28/1/02 e n. 223 del 3/12/03, confermando quant'altro disposto con i summenzionati provvedimenti consiliari.

Consequentemente, i suoli interessati dall'allargamento stradale secondo il progetto dell'opera pubblica non devono esprimere alcuna capacità edificatoria perché sottoposti al regime dell'esproprio da parte dell'A.C.

3) L'ALLINEAMENTO DI MAGLIA

In data 10.02.04 è stato rilasciato il verbale di allineamento della maglia a cura dell'A.C. (tecniche incaricati: geometri N.VISCONTI e R.D'AMICO, giusta del. n. 18/29).

Attesa la data di rilascio, il predetto verbale non tiene conto sia della variante per la ritipizzazione delle aree di proprietà DI COSOLA (giusta del. di C.C. n. 48 del 15.05.06), sia del progetto dall'allargamento stradale di via Gorizia (giusta del. di C.C. n. 36 del 16.04.07).

Ad ogni buon conto, nella proposta di P.d.L. sulla base del verbale di allineamento all'epoca rilasciato e di apposito rilievo celerimetrico allo scopo redatto, i progettisti hanno riportato le citate varianti intervenute definendo computatamente la maglia di riferimento che risulta pari a 41.028,00 mq. La maglia è interessata lungo l'obliqua da due elettrodoti di media tensione (da 20.000 volt) in ordine ai quali i progettisti dichiarano l'impegno da parte dei proprietari allo spostamento di dette linee.

Regime vincolistico

La soluzione proposta con riferimento al livello dei valori paesaggistici:

- non è interessata da nessun vincolo di tutela paesistica ed ambientale introdotta dal P.U.T.T.P., i cui elaborati relativi ai "primi adempimenti" sono stati ratificati con Delib. di C.C. n. 169/2002 e con attestazione di coerenza trasmessa dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica con nota n. 815/06 dell'11.02.03);

- non risulta interessata dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) - Piano di Bacino della Puglia, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità Bacino della Puglia con Del. n. 39 del 30.11.2005, così come indicato nella perimetrazione aggiornata.

Riferimenti normativi in esito alla variante delle N.T.A. del P.R.G.

Attesa la destinazione urbanistica dell'area oggetto della proposta di P.d.L. in oggetto (espansione C3), occorre tener conto della recente variante alle N.T.A. (giusta delibera di adozione di C.C. n. 186/2005, successiva delibera correttiva di C.C. n. 9 del 06.02.2006, modifica introdotta dalla sentenza n. 839 del 28 marzo 2007 del TAR Puglia Sezione III, delibera di approvazione di Giunta Regionale n. 1358 del 03.08.2007 con prescrizioni, modifiche ed integrazioni, delibera di controdeduzione di C.C. n. 2008/00064

del 07.07.08, delibera di approvazione definitiva di Giunta Regionale n. 2415 del 10.12.08 con prescrizioni, quest'ultima pubblicata sul B.U.R.P. della Regione Puglia).

Nel caso in esame, le modifiche introdotte dal dispositivo intervenuto da tener conto si possono così riassumere:

➤ **con riferimento alla precisazione circa i termini di decorrenza della variante:**

"Per la tutela dei procedimenti in itinere e la salvaguardia dei diritti questi la presente variante non si applica ai piani urbanistici esecutivi già adottati dal Consiglio Comunale entro il 28 marzo 2007, data di pubblicazione della sentenza n. 839/2007 del TAR Puglia, nonché alle varianti successive di piani urbanistici esecutivi già approvati dal Consiglio Comunale, purché queste non riducano le quantità originarie eventualmente previste di edilizia residenziale pubblica" (cfr punto 2, 1° cpv del dispositivo);

➤ **con riferimento alle modalità di attuazione degli interventi:**

"Gli indici edilizi completano le norme sui minimi «standard» residenziali previsti dal Decreto Ministeriale 2-4-1968 e si applicano in ciascuna zona, qualunque sia il modo di attuazione del P.R.G. L'Amministrazione definisce, con apposito atto deliberativo, i caratteri dei singoli piani esecutivi. Questi possono modificare o sopprimere alcuni indici ad eccezione della densità di fabbricazione. Tale facoltà non è consentita nel caso di piani esecutivi presentati dai soli privati." (cfr art. 5 delle N.T.A.)

Inoltre:

"Nelle aree di espansione di tipo C1 - C2 - C3, gli interventi sono subordinati alla approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate estese all'intera maglia di PRG e coerenti con il successivo art. 59.

Le costruzioni esistenti, con le relative pertinenze, possono essere escluse dallo strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato - piano di lottizzazione).

In tale caso, l'indice di fabbricabilità territoriale si applica alle sole aree ricomprese dal piano esecutivo.

Nel volume delle costruzioni non sono computati gli spazi liberi a piano terra e i porticati. Gli interventi nelle zone C1 e C2 devono prevedere la realizzazione di edilizia residenziale pubblica nella complessiva quantità minima del 40% della volumetria totale assentita dal piano esecutivo, suddivisa per tipologie in relazione al fabbisogno. Le modalità di attuazione dell'edilizia residenziale pubblica saranno definite con le convenzioni di lottizzazione.

(omissis)

Ogni intervento nelle presenti zone resta comunque subordinato a quanto stabilito nel successivo art. 59" (cfr art. 51 delle N.T.A.)

Ed ancora:

"Conseguentemente la definizione di piano urbanistico esteso all'intera maglia di P.R.G. è da intendersi come segue in base al regime giuridico e di fatto delle aree:

l'area di intervento deve estendersi a tutte le aree residue conformi, libere o liberabili, risultanti tali rispetto al tessuto edificato legittimo preesistente oppure risultanti residui rispetto ad ambiti territoriali parzialmente interessati da piani urbanistici esecutivi adottati dal Consiglio Comunale." (cfr punto 2, 2° cpv del dispositivo);

Infine:

"Nessun nuovo piano attuativo potrà essere adottato quando non siano esistenti le opere di urbanizzazione primaria né le stesse rientrino in progetti approvati e finanziati in itinere a cura dell'Amministrazione Comunale, né vi sia impegno formale del soggetto proponente e/o realizzatore del piano attuativo a mezzo di apposita convenzione tra soggetto e Comune, a realizzare le opere sia all'interno del perimetro del piano attuativo che all'esterno e comunque fino al collegamento alle idonee reti infrastrutturali pubbliche esistenti, cedendole gratuitamente al Comune" (cfr art. 59 delle N.T.A.);

➤ **con riferimento alla salvaguardia delle aree tipizzate edificabili dal PRG vigente ed interessate dalla presenza di rilevanti valori ambientali:**

"Prendere atto del parere del Comitato Urbanistico Regionale (C.U.R.) in merito alla precisazione sull'art. 59 delle N.T.A. per la salvaguardia delle aree tipizzate edificabili dal PRG vigente ed

interessate dalla presenza di rilevanti valori ambientali, confermando l'intenzione dell'Amministrazione Comunale di affrontare "tale tematica in modo organico" nel redigendo documento programmatico preliminare (DPP) del nuovo piano urbanistico generale (PUG), restando valide le previsioni del vigente P.R.G., del PUTT/P, del PAI e del decreto legislativo n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i., ed affidando la tutela di questi ambiti -omissis- "ai pareri paesaggistici previsti dallo stesso ordinamento per i singoli interventi di trasformazione", come rammentato nello stesso parere del C.U.R.," (cfr punto 4, del dispositivo).

Proposta progettuale

Il piano si configura come piano di comparto edificatorio: in base alla superficie catastale sussiste l'adesione della maggioranza qualificata dei proprietari (allo stato pari al 62,80% dell'intera maglia).

Pertanto, ai sensi del combinato disposto dell'art. 16 c. 1 della L.R. 27.07.01 n. 20 e dell'art. 37 della L.R. 19.07.06 n. 22, tale maggioranza è sufficiente a costituire il Consorzio per l'attuazione del comparto edificatorio.

Le volumetrie sono ripartite in 33 lotti, di cui 32 relativi alla residenza (costituita da villini su unica superficie a p.t. e distinti in cinque tipologie edilizie) ed uno a destinazione non residenziale a servizio di un'area attrezzata con piscina: ne deriva una volumetria complessiva di progetto pari a 20.514 mc., perfettamente coincidente con la volumetria massima ammissibile e corrispondente all'insediamento di 206 abitanti.

Le aree a standard, accorpate in unica area in fregio alla via Gorizia, ammontano a 4.245 mq (a fronte del minimo di norma pari a 4.120 mq); per esse non è stata formulata una ipotesi progettuale di utilizzazione (ancorché non vincolante).

PARERE ISTRUTTORIO

In sintesi si riportano di seguito i rilievi e le integrazioni utili nelle diverse fasi del procedimento:

➤ con riferimento alla coerenza con gli allineamenti rilasciati:

Per quanto detto, l'ultimo verbale di allineamento della maglia rilasciato dall'A.C. (in data 10.02.04) non tiene conto sia della variante per la riqualificazione delle aree di proprietà DI COSOLA (giusta del. di C.C. n. 48 del 15.05.06), sia del progetto dall'allargamento stradale di via Gorizia (giusta del. di C.C. n. 36 del 16.04.07).

Pertanto, rilevata la necessità di definire univocamente e correttamente l'intero sviluppo e l'estensione della maglia d'intervento (a conferma di quanto effettuato dalla parte), sarà necessario interessare il dirigente del settore competente (Pianificazione del Territorio-PRG) affinché, sulla base del rilievo celerimetrico (completo di libretto delle misure) elaborato dai proponenti il presente P.d.L., disponga l'aggiornamento d'ufficio dell'allineamento di maglia all'attualità, con le

varianti intervenute successivamente alla data della prima elaborazione (10.02.04).

➤ **con riferimento al regime vincolistico imposto dal P.U.T.T. e dal P.A.I.:**

La proposta non riporta gli elaborati attinenti il regime vincolistico sussistente o meno nella zona d'intervento: pur tuttavia, da un primo esame si rileva che nell'area non sussiste alcun vincolo paesaggistico ambientale o idrogeologico.

Tale indicazione dovrà essere comprovata riportando l'intervento sugli stralci ufficiali del P.U.T.T. e del P.A.I. (così come indicato nella perimetrazione aggiornata): con riferimento a quest'ultimo è necessario comunque redigere relazione asseverata da parte di tecnico abilitato (ingegnere civile idraulico o geologo) attestante l'inesistenza, nelle aree interessate dal piano, di reticoli idrografici e di alvei fluviali in modellamento attivo e/o golenali (ex art. 6 c. 2 della N.T.A. del P.A.I.).

➤ **con riferimento alla presenza di elettrodotti di media tensione**, attesa l'incompatibilità con la

previsione di insediamento residenziale, pur prendendo atto che i progettisti dichiarano l'impegno da parte dei proprietari allo spostamento di dette linee, è necessario che tale impegno sia sostenuto da atti concreti: in tal senso dovrà essere elaborata specifica progettualità (completa di modalità operative nel rispetto dei dispositivi legge) oggetto di apposita autorizzazione da sottoporre preventivamente al parere dell'Organo preposto alla protezione ambientale (ARPA Puglia) e condivise dall'Ente proprietario degli impianti (T.E.R.N.A. O ENEL).

➤ **con riferimento alla coerenza con la variante delle N.T.A. del P.R.G.:**

La proposta progettuale:

- è estesa all'intera maglia di espansione;
- è presentata dalla maggioranza qualificata dei proprietari (allo stato pari al 62,80% dell'intera maglia); tuttavia è opportuno confermare tale volontà con apposita dichiarazione;
- prevede la realizzazione delle urbanizzazioni primarie comunque fino al collegamento alle reti infrastrutturali pubbliche esistenti.

➤ **con riferimento agli elaborati presentati :**

- **In ordine alla suddivisione dei lotti:**

La soluzione progettuale prospettata ha i suoi limiti nella ripartizione dei lotti e nell'analogia parcellizzazione del verde condominiale.

Infatti, la suddivisione in un così alto numero di lotti (unità minime di intervento per le quali possono prodursi i singoli permessi di costruire) non solo non è giustificabile, attese le ridotte volumetrie corrispondenti ai singoli lotti, ma appare in contrasto con l'obiettivo di perseguire una opportuna unitarietà dell'intervento sia nella fase esecutiva che nella fase di utilizzo.

Tale valutazione appare confermata dall'analoga suddivisione del verde condominiale che, corrispondente per lo più a due unità abitative e ridotto a semplice "fascia di rispetto" retrostante i singoli lotti, appare di difficile "utilizzo condominiale", traducendosi nella fattispecie in una "privatizzazione mascherata".

Conseguentemente appare opportuno una rivisitazione della suddivisione dei lotti con accorpamento, per quanto possibile, del verde condominiale.

- In ordine alle previsioni delle reti tecnologiche:

Al fine di consentire un'utile verifica da parte della Struttura comunale competente (Rip.ne Edilizia Pubblica), è comunque opportuno (già da questa fase procedimentale) integrare la relazione finanziaria con una ipotesi di dimensionamento preliminare delle infrastrutture a rete (stato dei luoghi e di progetto, con previsione temporale degli interventi) di:

- distribuzione di acqua potabile;
- raccolta acque nere;
- raccolta acque bianche;
- distribuzione del gas naturale;
- alimentazione elettrica principale;
- per impianto telefonico ;
- per impianto di pubblica illuminazione

Si richiede, inoltre che la rappresentazione delle sezioni stradali con i relativi sottoservizi sia coerente con la situazione esistente ovvero con i piani di futura realizzazione e, non siano delle generiche rappresentazioni di una qualunque situazione difficilmente configurabile dal punto di vista orografico con quanto proposto in sede del Piano di lottizzazione.

Le su dette precisazioni sono indispensabili per la formazione di un percorso progettuale (nella fattispecie del sistema di urbanizzazione primarie) coerente con le indicazioni degli articoli 32, co. 1 lettera g), e 122 co. 8 del 12 aprile 2006, n. 163. Infatti, La normativa a regime, dopo l'entrata in vigore del terzo decreto correttivo, introduce due novità fondamentali:

- **non c'è più alcuna distinzione tra opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria, unificate sotto la medesima disciplina;**
- **tutte le opere, a prescindere dal loro importo (inferiore, pari o superiore alla soglia comunitaria), sono ricondotte nell'alveo del Codice dei Contratti e discriminate, in base all'importo, esclusivamente sotto il profilo della procedura applicabile.**

Se vengono espulse dall'ordinamento sia la possibilità di esecuzione diretta (comunque già limitata alle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria), che la procedura del promotore (con diritto di prelazione), viene però introdotta la possibilità del ricorso alla procedura negoziata, senza previa pubblicazione di bando, per tutte le opere di importo inferiore a 5.150.000 euro (quindi anche per le opere di urbanizzazione secondaria il cui affidamento, in precedenza, era subordinato alla gara pubblica a prescindere dall'importo), con implicazioni di non poco rilievo.

Non esiste più alcuna possibilità, per il privato, di eseguire in proprio le opere di urbanizzazione.

Anche se il Codice dei Contratti, diversamente dalla versione previgente, non fa più alcuna distinzione tra le due tipologie di opere di urbanizzazione, si tratta di due tipologie di opere ontologicamente diverse, anche in relazione ai termini di esecuzione. Ad esempio mentre le opere di urbanizzazione secondaria normalmente non interferiscono con l'attuazione dei piani urbanistici (nel senso che possono avere una loro autonomia temporale), le opere di urbanizzazione primaria, sostanzialmente attinenti alla viabilità e alle reti dei servizi, sono normalmente connesse all'andamento progressivo delle edificazioni private. In buona sostanza le opere di urbanizzazione primaria seguono, sotto il profilo temporale, un percorso "lineare" che per sua natura andrebbe adattato alle strategie di sviluppo del comparto del quale sono al servizio (pur nell'unitarietà del disegno generale), mentre le opere di urbanizzazione secondaria hanno una valenza "puntuale" e possono essere eseguite con immediatezza (con conseguente acquisizione tempestiva al patrimonio comunale) o comunque in tempi ben definiti, senza alcun rapporto con l'attuazione edificatoria del comparto, le strategie dell'operatore economico o l'andamento del mercato.

Nel dettaglio i moduli operativi che assumono rilievo ai fini dell'argomento in oggetto, sono sostanzialmente tre:

1. **le opere di urbanizzazione di importo inferiore a 5.150.000 euro** sono eseguite da impresa selezionata dagli operatori privati mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del Codice dei Contratti;

2. **le opere di urbanizzazione di importo pari o superiore a 5.150.000 euro** sono eseguite da impresa selezionata dagli operatori privati mediante procedura di evidenza pubblica (aperta o ristretta) ai sensi del combinato disposto degli articoli 32, comma 1, lettera g), primo periodo, e 55, commi 5 o 6, del Codice dei Contratti;

3. le opere di urbanizzazione di importo pari o superiore a 5.150.000 euro

sono eseguite da impresa selezionata dal Comune mediante procedura di evidenza pubblica (aperta o ristretta), su impulso progettuale degli operatori privati, ai sensi del combinato disposto degli articoli 32, comma 1, lettera g), secondo periodo, 55, commi 5 o 6, e 53, comma 2, lettera c), del Codice di contratti.

Resta ovviamente fermo che, in tutti i casi, le imprese che concorrono alle procedure di scelta del contraente devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del Codice dei Contratti (e, in attesa del nuovo regolamento generale, dell'articolo 3 del D.P.R. n. 34 del 2000), adeguati in relazione alle categorie e agli importi dei lavori da eseguire. Qualunque sia la procedura scelta, la progettazione (a qualsiasi livello) deve essere coerente con le previsioni della convenzione urbanistica e con gli obblighi da questa previsti in materia di opere e:

- **prima dell'indizione della gara, deve essere disponibile la progettazione al livello necessario in relazione alle modalità della gara (preliminare, definitivo oppure esecutivo);**

- **prima dell'inizio dei lavori, deve essere in ogni caso disponibile la progettazione esecutiva.**

Pertanto, è evidente che la predetta normativa impone una diversa lettura dell'art. 20 della L.R. 56/80 ed in particolare dei punti e) ed i), quest'ultimi, in palese contraddizione tra loro, in quanto è difficile immaginare una relazione finanziaria basata sull'indicazione sommaria di oneri da ripartire tra Comune e privati (punto i) basata sull'indicazione sommaria di oneri da ripartire tra Comune e privati ma, è ancora più difficile immaginare una relazione finanziaria basata su "progetti schematici delle urbanizzazioni primarie e secondarie". La relazione finanziaria dovrà inoltre chiarire sulla base di quali elementi sono determinati i costi per la realizzazione delle infrastrutture (prezzari regionali con anno di riferimento e/o analisi prezzi), definendo la ripartizione degli utili (volumetrie) e degli oneri (cessioni e realizzazioni per interventi pubblici).

- **Per quanto riguarda la relazione generale:**

è necessario integrare l'inquadramento della lottizzazione nello strumento urbanistico vigente con le modifiche introdotte dalla variante alle N.T.A. del P.R.G., giusta approvazione definitiva di Giunta Regionale n. 2415 del 10.12.08 (cfr pagg 4-5-6);

- **nella tav. B (norme tecniche di attuazione):**

1. occorre riformulare la normativa relativa alle aree per attrezzature di interesse pubblico, richiamando come riferimento (laddove possibile) gli indici ed i parametri di cui all'art. 54 delle N.T.A. del PRG, con le opportune esclusioni, giustificcate dalla ubicazione e conformazione delle aree nella soluzione progettuale del PDL (cfr. pagg 2 e 3 art 9);
2. è necessario correggere la normativa inerente le aree a verde condominiale, perchè quest'ultime, in quanto relative ai singoli lotti, sono vincolanti (cfr pag 3 art. 10)
3. occorre riformulare la normativa relativa alle zone residenziali richiamando come riferimento (laddove possibile) gli indici ed i parametri di cui all'art. 51 delle N.T.A. del PRG, con le a opportune esclusioni, coerenti con soluzioni progettuali prospettate (cfr pag 4 art.10);

- nella tav. 8 (planimetria del piano terra con indicazione del verde

condominiale,verde privato, parcheggi ed autorimesse relativi ai singoli lotti):

occorre chiarire la connotazione del lotto 23 (verde privato o condominiale).

> Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

E' necessario comunque verificare se il P.d.L. prevede interventi individuabili tra quelli soggetti a VAS, giusta art. 6 comma 2 e art. 12 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 modificato dal Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 correttivo della Parte Seconda del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, e precisati al punto 7 (Progetti di infrastrutture) di cui all'allegato IV (Progetti sottoposti alla Verifica di assoggettabilità di competenza delle regioni e delle province autonome di Trento e Bolzano inserito fra gli Allegati alla Parte Prima Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152). Nell'eventualità vi siano interventi soggetti a VAS, la procedura per la verifica di assoggettabilità è definita dall'art. 11 all'art. 18 del D.lgs 152/2006 modificato dal d.lgs 16.01.2008, n. 4.

In particolare l'ALLEGATO VI (di cui alla Parte Prima del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152) forniscono, rispettivamente: i "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art. 12" ed i "Contenuti del Rapporto Ambientale di cui all'art. 13". Inoltre l'art. 6 co. 3 del D.lgs 152/2006 stabilisce (testualmente): "Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e del programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12".

Pertanto, è di tutta evidenza che il Pdl in argomento determina l'uso di una piccola area a livello locale, ragion per cui le valutazioni, circa eventuali impatti significativi sull'ambiente, sono prerogativa dell'Autorità competente che, nella fattispecie è costituita dall'Ufficio Valutazione Ambientale Strategico (V.A.S.), incaricato nel Settore Ecologia dell'Assessorato all'Ecologia della Regione Puglia.

Infatti, tali disposizioni normative, sono state recentemente richiamate nella Deliberazione della Giunta Regionale 13.06.2008,n.981 avente come titolo: "Circolare n. 1/2008 – Norme esplicative sulla procedura di valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) dopo l'entrata in vigore del Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 correttivo della Parte Seconda del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152".

La su citata Circolare n.1/2008, di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 13.06.2008,n.981, al punto 4 chiarisce la competenza in materia, individuando nell'Ufficio Valutazione Ambientale Strategico (V.A.S.), incardinato nel Settore Ecologia dell'Assessorato all'Ecologia della Regione Puglia, l'autorità competente in materia di VAS.

Ne consegue che gli interessati, nell'eventualità ricorrano i presupposti, dovranno produrre "un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma" (giusta art. 12 co.1 D.lgs 152/200699). Questo ufficio, provvederà ad inoltrare alla Regione Puglia Assessorato all'Ecologia – Ufficio V.A.S. - Via delle Magnolie 6-8 - 70026 Modugno (BA) la documentazione di cui al su citato rapporto.

Infine si vuol richiamare l'attenzione sul punto 7 della Circolare 1/2008.

Testualmente: Il Decreto considera la V.A.S. "una parte integrante del procedimento di adozione o approvazione del piano o del programma (art. 1, comma 5)" e dispone " che i provvedimenti amministrativi di approvazione di piani o programmi adottati senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge".

➤ **con riferimento alla verifica della compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni geomorfologiche del territorio :**

Si evidenzia che i proponenti non hanno rilevato l'opportunità di redigere - già in questa fase procedimentale - apposita relazione tecnica (geologica-idrogeologica-geologica-tecnica).

Tale studio, in esito all'adozione del Pdl, sarà necessario in quanto dovrà essere sottoposto all'Ufficio di Genio Civile della Regione per la verifica della compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni geomorfologiche del territorio (ex art. 89 del D.P.R. 380/01).

E' evidente che tale relazione dovrà essere conformata alla soluzione progettuale definitiva, in esito alle integrazioni ed osservazioni formulate in sede tecnica dal C.T.I.

Bari, 20.05.09

Il tecnico incaricato
Ing. Michele DE PALO



ASSESSORATO
ALL'URBANISTICA ED EDILIZIA
PRIVATA

COMUNE DI BARI

RIPARTIZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Risposta e nota _____ n. _____ del _____
Allegati: _____

Protocollo Informatico n. 196865 del 04.08.2009

Ing.
BURDI Onofrio
Via Nicolai 9
70129 BARI-Ceglie del Campo

Oggetto: PDL N. 214

RICHIEDENTI:

UBICAZIONE:

TIPIZZAZIONE DI PRG:

DE FILIPPIS Anna ed altri

BARI, aree in agro di Ceglie del Campo, ad est dell'abitato ed al limite del territorio comunale confinante con Valenzano e comprese tra la via G. Fanelli e la nuova viabilità di P.R.G. (allargamento di via Gorizia).

esp. C/3

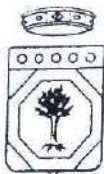
Il Coordinamento Tecnico Interno, nella seduta del 28.07.2009, ha esaminato il piano di lottizzazione di cui all'oggetto ed ha espresso il seguente parere:

"Il C.T.I. condivide l'analisi e le conclusioni del Responsabile del Procedimento e rinvia a ulteriore necessario esame, dopo aver acquisito tutta la documentazione evidenziata nel parere istruttorio il cui stralcio viene trasmesso agli interessati".

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Michele De Palo

Il Direttore della Rip.ne Urbanistica ed Ed. Privata
Arch. AnnaMaria CURCURUTO



100 E

REGIONE PUGLIA
AREA POLITICHE PER L'AMBIENTE, LE RETI E LA QUALITÀ URBANA
ASSESSORATO ALL'ECOLOGIA
SERVIZIO ECOLOGIA

**DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DELL'UFFICIO PROGRAMMAZIONE VIA
E POLITICHE ENERGETICHE/VAS**

N. 114 del registro delle determinazioni.

Codice cifra: 089/DIR/2011/00 114

**OGGETTO: D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. - Procedura di verifica di assoggettabilità a
Valutazione Ambientale Strategica - Piano di lottizzazione n°214/03 in
area tipizzata di espansione C3 di PRG (Maglia urbanistica n° 23 del
Comune Bari-Ceglie del Campo) - Autorità procedente: Comune di
Bari - Assessorato Urbanistica ed Edilizia Privata.**

L'anno 2011 addì 13 del mese di Maggio in Modugno, nella
sede del Servizio Ecologia, il dirigente dell'Ufficio Programmazione VIA e Politiche
Energetiche/VAS, Ing. Gennaro Russo ha adottato il seguente provvedimento.

Premesso che:

- con nota prot. n. 180040 del 21.07.2010, acquisita al prot. Uff. n. 10799 del 09.08.2010, il Comune di Bari - Assessorato Urbanistica ed Edilizia Privata presentava istanza di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., per il Piano di Lottizzazione n°214/03 relativo alla maglia urbanistica n° 23 del Comune di Bari - Ceglie del Campo, proponente ing. Burdi Onofrio.

Espletate le procedure di rito e valutati gli atti tecnico-amministrativi, si riportano in modo sintetico le risultanze dell'analisi della documentazione fornita.

- Oggetto del presente provvedimento è il Piano di Lottizzazione n°214/03 relativo alla maglia urbanistica n° 23 in area tipizzata di espansione C3 di PRG del Comune di Bari-Ceglie del Campo.
- Ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS, il Comune di Bari, in qualità di Autorità procedente, ha trasmesso all'Autorità competente la seguente documentazione:
 - o Studio di verifica di assoggettabilità V.A.S.
 - o Relazione di asservazione P.A.I.
 - o Tav.1 - stralcio di PRG
 - o Tav.2 - stato dei luoghi, documentazione fotografica, riporto dei vincoli su rilievo aerofotogrammetrico
 - o Tav.4 - planimetria generale del piano di lottizzazione
 - o Tav.7 - piano di lottizzazione su stralcio P.R.G.
 - o Tav.10 - planimetria generale quotata con indicazione delle altezze degli edifici e delle sezioni stradali

Si rileva che il piano proposto riveste le seguenti caratteristiche.

- L'area di intervento è collocata nella maglia di espansione C3 in agro di Bari-Ceglie del Campo, compresa tra via Fanelli ad est, aree già urbanizzate a sud e viabilità già esistente (via Gorizia) a nord; complessivamente si sviluppa per circa 4 ha.

- Lo strumento urbanistico di riferimento è costituito dalla variante generale al P.R.G. adottata con D.C. n°991 del 13/12/1973 ed approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale n°1475 dell'08/07/1976, così come modificato dalla variante alle N.T.A. del P.R.G. giusta delibera di G.R. di approvazione n° 2410 del 10/12/08.
- Il Piano di Lottizzazione è costituito da nove lotti di cui otto a destinazione residenziale ed uno adibito ad attività commerciale, con un numero di abitanti insediabili pari a 206, indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft} = 0.5$ mc/mq e volume edificabile pari a circa 20541 mc; per gli edifici, ville a schiera monofamiliare, è prevista un'altezza massima di 6,50 ml. Il Piano di Lottizzazione è costituito da un unico comparto ed i proprietari dovranno riunirsi in consorzio per stipulare la convenzione con il comune di Bari.
- Le aree destinate a standard urbanistici, servizi (attrezzature di interesse comunale, verde e parcheggi), sono di circa 4.247,00 mq e ripartite secondo le percentuali stabilite dalla normativa vigente (1.369,00 mq destinati ad attrezzature, 2.351,00 mq destinati a verde e 527,00 mq destinati a parcheggi).
- Relativamente al sistema viario, gli accessi alla lottizzazione saranno garantiti dalla rete viaria pubblica esistente (via Fanelli) in direzione Nord-Sud che connette la città di Bari al comune di Valenzano e l'allargamento già previsto di via Gorizia che connette la frazione di Ceglie del Campo al comune di Capurso. Da tale rete viaria pubblica si diramerà la rete stradale interna ai lotti che consentirà di accedere a tutte le unità immobiliari previste dal progetto stesso. Le strade interne al Piano di Lottizzazione, previste a doppio senso di marcia, avranno la larghezza di 8,50 ml.
- Per quanto riguarda le altre opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, fogna, rete gas, rete telefonica, etc.), si rileva che l'area è adiacente a zone già urbanizzate e pertanto già servite da tali reti. In particolare il passaggio di condotte AQP ai margini del sedime della lottizzazione, lungo via Fanelli, permetterà un agevole allaccio sia idrico che fognario.

Per quanto attiene più specificatamente gli aspetti della valutazione ambientale strategica, risulta quanto di seguito riportato.

- Dall'analisi della documentazione emerge la ricognizione dei vincoli presenti sul territorio e l'analisi dei potenziali impatti derivanti dalla realizzazione della lottizzazione in esame.
- Per quanto riguarda i vincoli, dalla documentazione presentata, si evince principalmente che:
 - o sussistono alcune aree vincolate dal punto di vista paesaggistico (ambito C del PUTT/p) ma nello studio presentato si afferma che l'ambito più vicino, corrispondente all'ipogeo rupestre in c.da La Fitta e alla cinta muraria, dista circa 800 mt dal sedime della lottizzazione.
 - o dal punto di vista naturalistico non sono presenti zone SIC-ZPS e aree naturali protette, e nello studio presentato si afferma che attualmente l'area oggetto di trasformazione è utilizzata a scopo prettamente agricolo; all'interno vi sono alberi da frutto (prevalentemente mandorli e ulivi), terreni incolti ed, in parte, porzioni di orti;
 - o come dichiarato nella relazione di asservazione P.A.I., il Piano di Lottizzazione risulta esterno alle aree A.P. (alta pericolosità di inondazione) ed M.P. (media pericolosità di inondazione) corrispondenti a due lame presenti nell'area, pertanto *"non risulta essere soggetto ad alcun rischio idrogeologico ed idraulico"*; a tal proposito si segnala che tali impluvi potrebbero essere inseriti nell'elenco delle acque pubbliche dalle quali va rispettata una distanza di 150 m;
 - o l'area è attraversata da due tralicci di linee elettriche a media tensione che, come viene dichiarato nello studio presentato, verranno rimosse a cura e spesa dei proprietari, dopo aver preventivamente contattato l'Ente Gestore competente.

- La valutazione ambientale contenuta nello studio di verifica è costituita dalle seguenti fasi:
 - o individuazione delle componenti ambientali direttamente interessate dal progetto;
 - o valutazione dei potenziali effetti attesi e specifiche risposte associate;
 - o coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e con il PTCP di Bari e PPTR della Regione Puglia.

- Nell'analisi vengono descritti gli elementi conoscitivi principali che delineano il quadro interpretativo dello stato ambientale dell'area oggetto di piano, in particolare:
 - o Componente atmosfera
 - o Natura e biodiversità
 - o Energia
 - o Rifiuti
 - o Risorse idriche
 - o Rumore
 - o Mobilità
 - o Componente paesaggistica e naturalistica

Dall'analisi effettuata non si riscontrano significativi impatti sull'ambiente anche se ovviamente sono da consigliare tutte le possibili soluzioni progettuali che tendano a migliorare gli obiettivi di protezione ambientale.

- L'analisi degli impatti è affrontata attraverso rappresentazioni tabellari riferite a monitoraggi effettuati nel territorio comunale negli anni precedenti dai vari enti preposti, evidenziando le principali criticità:
 - o notevoli superamenti della concentrazione di polveri sottili (PM10) nel comune di Bari, in particolare nelle zone prossime alla circonvallazione, rinvenienti soprattutto dal traffico veicolare ed in parte dal riscaldamento urbano e dai grossi complessi industriali;
 - o bassa percentuale di verde urbano pubblico;
 - o bassa percentuale di potenza installata rinveniente da fonti energetiche rinnovabili;
 - o elevati consumi energetici;
 - o elevata produzione di rifiuti urbani e poco accettabile percentuale di raccolta differenziata, rispetto agli standard previsti dalla normativa di settore;
 - o elevati consumi di acqua per uso domestico;
 - o sottodimensionamento degli impianti depurativi del comune di Bari e mancanza di reti dedicate per le acque reflue;
 - o assenza di centraline fisse di monitoraggio del rumore sul territorio comunale;
 - o ~~parco veicolare obsoleto, scarso utilizzo del trasporto collettivo, basso numero di stazioni ferroviarie, mancanza di integrazione dei sistemi di trasporto pubblico.~~

- Sono state esaminate tutte le categorie di pressione (consumi, emissioni, ingombri, interferenze), e gli impatti potenziali attesi per ognuna di tali categorie. Tali impatti sono stati successivamente esplicitati per le fasi di cantiere e di esercizio. Per la fase di cantiere emergono impatti relativi a:
 - o scavi, movimenti di terra, riempimenti, consolidamenti, realizzazione canalizzazioni sotterranee, stesura cavi, installazioni tubazioni e montaggio apparecchiature;
 - o rimozione di strati di vegetazione, comprese alberature;
 - o deviazione delle due linee elettriche di media tensione con relativa demolizione dei due tralicci;
 - o emissioni in atmosfera, rumore e vibrazioni dovuti ai mezzi di cantiere e scarichi idrici dovuti alle lavorazioni;
 - o ingombri dovuti ad accumulo di materiali e depositi di materiali da scavo;

- interferenze dovute alla produzione e all'eventuale abbandono di rifiuti di cantiere. Per la fase di esercizio emergono impatti relativi a:
 - consumi di energia e di risorse idriche dovuti all'insediamento abitativo,
 - emissioni in atmosfera dovuti sia all'aumento del traffico locale, sia agli impianti di riscaldamento, produzione di acque reflue;
 - interferenze dovute all'aumento della produzione di rifiuti urbani.
- Per gli impatti rilevati vengono evidenziate alcune misure di mitigazione da prevedere in fase di cantiere (es. irrorazione di acque nebulizzate durante gli scavi, perimetrazioni con teloni per il contenimento delle sospensioni aeriformi, utilizzo di piattaforme di lavaggio con riciclo di acqua per i mezzi pesanti, dotazione di opportuni silenziatori per le macchine operatrici, utilizzo di barriere acustiche, minimo stazionamento presso il cantiere dei rifiuti da demolizione, impianti di trattamento di acque di prima pioggia, sistemi di schermatura), e di esercizio (es. previsione di isole ecologiche, adozione delle migliori tecnologie edilizie possibili per il contenimento dei consumi, reimpianto di tutte le alberature nelle aree a verde condominiale e pubblico, previsione di una fermata dedicata della linea urbana Valenzano – Bari nei pressi della lottizzazione).
- Relativamente agli obiettivi di sostenibilità ambientale, nella relazione si afferma che non si riscontrano significativi impatti sull'ambiente, così come per la coerenza esterna, gli obiettivi del Piano di Lottizzazione non sono in contrasto con quelli di altri piani o programmi che insistono sul medesimo territorio, in particolare il P.T.C.P. di Bari e il P.P.T.R. della Regione Puglia.

PERTANTO

sulla base degli elementi contenuti nella documentazione presentata e per tutto quanto sopra esposto, **si ritiene di escludere dalla procedura di VAS il piano in oggetto** con le prescrizioni di seguito riportate per renderne compatibile l'attuazione con gli obiettivi di sostenibilità ambientale, mitigandone gli impatti sull'ambiente:

- integrare, all'atto di approvazione del Piano di Lottizzazione, le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati progettuali, con tutte le misure di mitigazione proposte nell'ambito della verifica di assoggettabilità alla VAS e con le seguenti indicazioni:
 - tenere conto di tutte le previsioni, progettuali e/o pianificatorie, in atto per l'ambito territoriale circostante in modo da evidenziare le possibili interferenze (conflittualità o sinergie);
 - per le aree a verde, sia pubbliche che private, sia fatta salva la ripiantumazione degli individui vegetali già esistenti e/o si utilizzino specie vegetali autoctone tipiche della macchia mediterranea, tenendo anche conto del tipo di vegetazione presente e previsto nell'intorno; ove possibile, realizzare un sistema di raccolta delle acque meteoriche in vasche di accumulo per l'irrigazione di tali aree;
 - per i parcheggi, pubblici e privati, privilegiare l'uso di pavimentazioni drenanti, e prevedere un'adeguata sistemazione a verde;
 - prevedere misure volte a favorire la mobilità lenta (ciclabile e pedonale) per gli spostamenti all'interno dell'area di intervento, verso le aree di espansione residenziale esistenti e di immediata previsione, verso il centro urbano (es. attraversamenti pedonali/ciclabili regolati, dissuasori di velocità, percorsi pedonali, ciclabili o promiscui pedonali/ciclabili);
 - favorire il servizio della raccolta differenziata dei rifiuti localizzando apposite isole ecologiche, dimensionate sulla base dei nuovi residenti insediati, e predisponendo una viabilità adeguata ai mezzi di raccolta; prevedere inoltre l'eventuale ubicazione dei cassonetti all'interno dei lotti (es. nei giardini) per una possibile raccolta a domicilio;
 - relativamente all'arredo urbano (corpi illuminanti, pavimentazioni dei percorsi pedonali, segnaletica, panchine, cestini, ecc...), utilizzare elementi di uniformità all'interno dell'area di lottizzazione;

- promuovere l'edilizia sostenibile secondo i criteri di cui all'art. 2 della L.R. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile" attraverso tutti gli accorgimenti e le tecniche che garantiscano il migliore utilizzo delle risorse naturali e il minor impatto sulle componenti ambientali, in particolare privilegiare l'adozione:
 - di materiali, di componenti edilizi e di tecnologie costruttive che garantiscano migliori condizioni microclimatiche degli ambienti, di cui all' art. 4 comma 3 e 8 della stessa legge regionale,
 - di interventi finalizzati al risparmio energetico e all'individuazione di criteri e modalità di approvvigionamento delle risorse energetiche (impianti di illuminazione a basso consumo energetico, tecniche di edilizia passiva, installazione di impianti solari, termico e fotovoltaico per la produzione di energia termica ed elettrica, anche attraverso sistemi centralizzati, applicazione di sistemi di riscaldamento centralizzati per singoli edifici o per gruppi di edifici, ecc.),
 - di misure di risparmio idrico (aeratori rompigetto, riduttori di flusso, impianti di recupero delle acque piovane per usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi, ecc.);
 - prevedere il posizionamento di barriere alberate e siepi, eventualmente antirumore, tra le infrastrutture viarie a scorrimento veloce, anche di previsione, e le zone residenziali per l'abbattimento delle polveri e per limitare l'immissione di rumore sui recettori sensibili;
 - localizzare i parcheggi pubblici preferibilmente nelle aree più compromesse dal punto di vista della naturalità;
- nella fase attuativa del piano prevedere le seguenti misure di mitigazione per le fasi di cantiere:
 - ad evitare inquinamento potenziale della componente idrica, è opportuno che venga rispettato il principio del minimo stazionamento presso il cantiere dei rifiuti di demolizione;
 - nelle fasi costruttive saranno proposte soluzioni impiantistiche locali (isole ecologiche) che potranno migliorare gli effetti della raccolta differenziata e le operazioni di raccolta e trasferimento dei rifiuti;
 - relativamente agli aspetti paesaggistici del progetto, gli interventi di mitigazione dovranno riguardare la gestione degli aspetti più critici quali la presenza di scavi, cumuli di terre e materiali da costruzione, che renderanno necessaria la predisposizione di opportuni sistemi di schermatura;
 - per quanto riguarda l'energia, dovranno essere adottate tutte le migliori tecnologie possibili per il contenimento dei consumi;
 - nel caso in cui la realizzazione delle opere e manufatti previsti preveda l'emungimento di acqua dal sottosuolo o l'interferenza dei lavori con la falda, al fine della sua tutela, occorrerà attenersi alle misure di salvaguardia e di tutela per le zone interessate da contaminazione salina presenti nel piano di Tutela delle Acque; prevedere inoltre, dove possibile, l'utilizzo di materiale di recupero, di tecniche e tecnologie che consentano il risparmio di risorse ed inoltre di avviare a recupero i materiali di scarto derivanti dalle opere a farsi;
 - qualora i lavori per la realizzazione delle opere e manufatti previsti prevedano l'espanto di alberi di ulivo, occorre far riferimento alla disciplina prevista dalla legge 14 febbraio 1951, n. 144 e alla deliberazione della Giunta regionale 14.12.1989, n. 7310 che richiede il preventivo parere da parte degli Uffici Provinciali per l'Agricoltura. Nel caso di presenza di ulivi monumentali (L.R. 14/2007) la documentazione definita dal DPGR n. 707 del 06.05.2008 va inviata contestualmente alla Commissione tecnica per la tutela degli alberi monumentali, presso il Servizio Ecologia.
- inoltre, nell'ambito delle convenzioni, o di apposite iniziative o accordi stipulati tra l'Amministrazione comunale, i privati e/o altri enti, prevedere:

- la realizzazione delle aree a verde (ad uso privato e pubblico) in tempi immediatamente successivi o contemporanei all'ultimazione dei lotti e prediligere la messa in opera delle aree verdi nelle zone destinate a parcheggio, ove si riscontrasse un sovradimensionamento delle stesse;
- opportune misure volte a favorire i sistemi di trasporto pubblico locale e la mobilità lenta (pedonale e ciclabile) per gli spostamenti sistematici casa-lavoro e casa-scuola, in particolare verso il centro urbano lungo via Fanelli (es. attraversamenti pedonali/ciclabili regolati, dissuasori di velocità, percorsi ciclabili, pedonali o percorsi promiscui pedonali/ciclabili, rafforzamento delle linee di autobus, inserimento di minibus elettrici per percorsi brevi o navette,);
- il monitoraggio dell'inquinamento atmosferico e acustico mediante predisposizione di centraline e/o attuando campagne di misurazione in loco;
- azioni volte al miglioramento dell'efficienza depurativa degli impianti di trattamento, in particolare dell'impianto di depurazione dove verranno convogliati i reflui della Lottizzazione in esame e di tutte quelle in fase di realizzazione o di immediata previsione.

Si raccomanda, infine, il rispetto di tutte le distanze regolamentari da emergenze idrogeologiche, naturalistiche, storiche e paesaggistiche e l'acquisizione dei relativi pareri di competenza, in particolare verificando con il Genio Civile la posizione di eventuali corsi d'acqua pubblici rispetto al sedime della Lottizzazione e con l'Autorità di Bacino eventuali interferenze che il piano in oggetto potrebbe avere con le aree limitrofe A.P. ed M.P.

Il presente parere è relativo alla sola verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica del piano proposto e non esclude né esonera il soggetto proponente alla acquisizione di ogni altro parere e/o autorizzazione per norma previsti, ivi compresi i pareri di cui alla L.R. 11/01 e al D.Lgs. 152/06 e s.m.i. in materia di Valutazione di Impatto Ambientale qualora ne ricorrano le condizioni per l'applicazione. Il presente parere è altresì subordinato alla verifica della legittimità delle procedure amministrative messe in atto.

- Vista la Legge Regionale 4 febbraio 1997 n. 7;
- Vista la deliberazione della Giunta regionale n. 3261 del 28/7/98 con la quale sono state emanate direttive per la separazione delle attività di direzione politica da quelle di gestione amministrativa;
- Viste le direttive impartite dal Presidente della Giunta Regionale con nota n. 01/007689/1-5 del 31/07/98;
- Visto il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- Richiamato il paragrafo 4 della circolare 1/2008 del Settore Ecologia di cui alla DGR n. 981 del 13.06.2008;

“COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. 28/01 E S.M.I.”
Il presente provvedimento non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dallo stesso non deriva alcun a carico del bilancio regionale.

Tutto ciò premesso il dirigente dell'Ufficio Programmazione VIA e Politiche Energetiche/VAS,

DETERMINA

- di ritenere il Piano di Lottizzazione n. 214/03 (Maglia di espansione C3 n° 23 del Comune Bari-Ceglie del Campo) – Autorità procedente: Comune di Bari – Assessorato Urbanistica ed Edilizia Privata, **escluso dalla procedura di V.A.S. per tutte le motivazioni e con tutte le prescrizioni espresse in narrativa e che qui si intendono integralmente riportate;**
- di notificare il presente provvedimento agli interessati a cura del Servizio Ecologia;

- di far pubblicare il presente provvedimento sul BURP;
- di dichiarare il presente provvedimento esecutivo;
- di trasmettere copia conforme del presente provvedimento al Servizio Segreteria della Giunta Regionale.

I sottoscritti attestano che il procedimento istruttorio loro affidato è stato espletato nel rispetto della vigente normativa regionale, nazionale e comunitaria e che il presente schema di provvedimento, dagli stessi predisposto ai fini dell'adozione da parte del Dirigente dell'Ufficio Programmazione VIA e Politiche Energetiche/VAS, è conforme alle risultanze istruttorie.

Il funzionario istruttore

Mario Mastrangelo

Mario Mastrangelo

Il dirigente di Ufficio

Ing. G. Russo

G. Russo

Della presente determinazione composta da n. 7 (sette) facciate, compresa la presente, viene iniziata la pubblicazione all'Albo istituito presso il Servizio Ecologia – Via delle Magnolie, 6-8 Z.I. – Modugno, per 10 (dieci) giorni lavorativi a partire dal 13 MAG. 2011

Il Funzionario Addetto alla Pubblicazione

(Carlo Tedesco)

Carlo Tedesco

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto, dirigente dell'Ufficio Programmazione VIA e Politiche Energetiche/VAS visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente determinazione è stata affissa all'Albo del Servizio Ecologia – Via delle Magnolie, 6-8 z.i. – Modugno – per 10 (dieci) giorni lavorativi, dal _____ al _____

26 MAG. 2011

13 MAG. 2011

Il Funzionario Addetto alla Pubblicazione

(Carlo TEDESCO)

Carlo Tedesco

*Il Dirigente dell'Ufficio Programmazione
VIA e Politiche Energetiche/VAS
(ing. Gennaro Russo)*



COMUNE DI BARI
Ripartizione Urbanistica ed Ed. Privata
Via Abbrescia, n°86

Prot.n° 162281

Bari, 30/06/10

Risposta a nota : 04.03.2010

Pervenute il: 12.03.2010/prot. n° 66118

Allegati:

Oggetto: Piano di lottizzazione n° 214- De Filippis ed altri – maglia esp. C/3 n°23 – Ceglie del Campo

Nomefile: pdl 214-3

RACCOMANDATA

Egr. Ing.
Onofrio BURDI
Strada S.Nicola, n°9/A
70129 Ceglie del Campo (BA)

Si comunica che il Coordinamento Tecnico Interno, nella riunione del 22.06.2010, ha esaminato il progetto del piano di lottizzazione specificato in oggetto, riformulato in data 04.03.2010, ed ha espresso il seguente parere:

"Si condividono, l'esame istruttorio, aggiornato al 06.04.2010, e le conclusioni del relatore.

Pertanto, fatti salvi i rilievi e gli adeguamenti necessari in ragione di quanto riportato nell'istruttoria, si esprime parere favorevole alla proposta del P.d.L. in argomento".

Si trasmette, in allegato alla presente, copia del parere istruttorio dell'Ufficio del 06.04.10 e si comunica infine che l'ulteriore corso della pratica è subordinato alla presentazione di n°4 copie della serie completa degli elaborati grafici, corretti ed adeguati al su citato parere del C.T.I.

Il Tecnico responsabile dell'istruttoria
Ing. Michele DE PALO

Il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Ed. Privata
Arch. Anna Maria CURCIURITO

schema convezione per espansione C3 ex art.51 NTA del PRG di Bari

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno.....il giorno..... del mese di
 innanzi a me Notaio Dott.
 iscritto al Collegio Notarile

di si sono costituiti:

A) Il Sig., il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma quale Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari C.F....., ed ivi domiciliato per la funzione, in seguito denominato nel presente atto "Comune", nell'esercizio dei poteri di rappresentanza conferiti ai sensi dell'art. 107 e seguenti D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, per dare esecuzione alle deliberazioni della Giunta Comunale/Consiglio Comunale che si allegano al presente atto, in copia conforme, rispettivamente ALLEGATO "A" e ALLEGATO "B";

B) Le Ditte:

- con sede legale in, partita iva e CF, in persona del suo legale rappresentante

- con sede legale in, partita iva e CF, in persona del suo legale rappresentante

- con sede legale in, partita iva e CF, in persona del suo legale rappresentante

-

-

nella loro qualità di proprietari (o altra titolarità idonea all'intervento in atto) dei suoli appresso elencati, in seguito denominati nel presente atto "**soggetti attuatori proponenti**" (*compartisti*), senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti espressamente rinunciato;

C) Le Ditte:

- con sede legale in, partita iva e CF, in persona del suo legale rappresentante

- con sede legale in, partita iva e CF, in persona del suo legale rappresentante

- con sede legale in, partita iva e CF, in persona del suo legale rappresentante

- con sede legale in, partita iva e CF, in persona del suo legale rappresentante

- con sede legale in, partita iva e CF, in persona del suo legale rappresentante

- con sede legale in, partita iva e CF, in persona del suo legale rappresentante

nella loro qualità di proprietari pro indiviso (o altra titolarità idonea all'intervento in atto) dei suoli appresso elencati, in seguito denominati nel presente atto "**soggetti attuatori proponenti**" (*compartisti*), senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti espressamente rinunciato;

D) i Signori:

Schema convenzione generico per espansione C3 art.51 NTA PRG di BARI

AGGIORNAMENTO ALLA VARIANTE NORMATIVA APPROVATA CON DELIBERA DI G.R. N. 2415 DEL 10/12/2008 BURP N. 14 DEL 23/01/2009

Edil La Fitta SRL
 1^a Par. la Via Cimabue, 7
 70024 GRAVINA IN PUGLIA (BA)
 L'Amministratore
 De Benedictis Salvatore

Notarile

nella loro qualità di proprietari (o altra titolarità idonea all'intervento in atto) dei suoli appresso elencati, in seguito denominati nel presente atto "**soggetti attuatori proponenti**" (*compartisti*), senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti espressamente rinunciato

E) IL CONSORZIO _____, in persona del suo Presidente legale rappresentante protempore Signor _____, in qualità di ente mandatario delle Ditte sub _____ e sub _____ costituito per l'attuazione del comparto edificatorio della **Maglia** _____ del P.R.G. di BARI ai sensi del combinato disposto dell'art.16, co.1°, della L.R. 27.07.2011 n.20 e dell'art.37 della L.R. 19.07.2006 n.22, come da allegato atto costitutivo (ALLEGATO "_____") alla presente convenzione di cui costituisce parte integrante;

i quali tutti preliminarmente premettono **CHE:**

- **le Ditte sub B)** - d'ora innanzi anche "soggetti attuatori" - sono rispettivamente proprietarie (o altra titolarità idonea) dei suoli a fianco di ciascuno individuati con i dati catastali:

- partita n..... foglio mappa

n. partecella (e) avente una estensione di mq.

-partita n.....foglio mappa

n.partecella (e) avente una estensione di mq.

- partita n..... foglio mappa

n. partecella (e) avente una estensione di mq.

- **le Ditte sub C)** - d'ora innanzi anche "soggetti attuatori" - sono rispettivamente proprietarie pro indiviso (o altra titolarità idonea) dei suoli a fianco di ciascuno individuati con i dati catastali:

- partita n..... foglio
..... mappa

n. partecella (e) avente una estensione di mq.

-partita n.....foglio
..... mappa

n.partecella (e) avente una estensione di mq.

- partita n..... foglio
..... mappa

n. partecella (e) avente una estensione di mq.

- **i Signori sub D)** - d'ora innanzi anche "soggetti attuatori" - sono

*Anno. Proibito
Maurizio Bresciani
Sergio S. S. S.
D. C. S. S. S.*

*Stefano S. S. S.
F. C. S. S. S.*

*Stefano S. S. S.
S. S. S. S. S. S. S.
S. S. S. S. S. S. S.
S. S. S. S. S. S. S.*

rispettivamente proprietari (o altra titolarità idonea) dei suoli a fianco di ciascuno individuati con i dati catastali:

- Signor _____ partita n. _____
foglio _____ mappa _____

n. _____ particella (e) avente una estensione di mq. _____

- Signor _____ partita n. _____ foglio _____
mappa _____

n. _____ particella (e) avente una estensione di mq. _____

- Signor _____ partita n. _____ foglio _____
mappa _____

n. _____ particella (e) avente una estensione di mq. _____

- **il Consorzio** _____ - d'ora innanzi anch'esso ricompreso tra i "soggetti attuatori" - non è titolare di diritti di proprietà ma ha ricevuto mandato (giusta procura speciale _____) dalle Ditte sub B) e sub D) per dare attuazione al comparto di cui alla Maglia _____ del vigente P.R.G. di BARI;

- che il vigente P.R.G. del Comune di Bari, nell'ambito dei suoli sopraindicati, prevede che mq _____ sono destinati a _____ di cui all'art. 51 delle N.T.A. (eventualmente, mq _____ sono destinati a _____ e che mq _____ sono destinati a _____);

- **in data** _____ è stata inoltrata alla Amministrazione Comunale per le aree poste ad _____ - già incluse nelle maglie di PRG del Comune di Bari tipizzate come "aree per attività terziarie" (giusta art. _____ delle NTA allegate al PRG) e cartograficamente individuate dal Comune di Bari come maglia _____ con una estensione di mq _____ una proposta di _____ (lottizzazione, variante al PP, variante alla lottizzazione) acquisita in pari data dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata al numero _____ del protocollo ;

- **il progetto di** _____ (lottizzazione, variante al PP, variante alla lottizzazione) è stato esaminato dal Comitato Tecnico Interno nella seduta del _____ ed ha riportato parere favorevole;

- in data _____ veniva acquisita al n. _____ del protocollo del Comune di Bari la nota n° _____ del _____ (protocollo uscita n° _____) con la quale il Dirigente dell'Ufficio VAS della Regione inviava la propria determina n. _____ del _____ che, ai sensi del D.lgs 152/2006 e s.m.i., escludeva dalla procedura di assoggettamento alla VAS il Piano Attuativo (PdL, PP variante al PP, variante alla lottizzazione) della/e maglia/e urbanistiche _____;

*Amministratore
Maurizio Brucolletti
Soci
D. Amministratore*

*Soci
Soci
Soci
Soci*

*Amministratore
Soci
Soci
Soci*

*Amministratore
Soci
Soci
Soci*

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:

(caratteristiche dell'intervento)

Non potrà essere modificato, salvo regolare procedura di variante al Piano attuativo, l'impianto complessivo del **piano attuativo**, con le previsioni rivenienti dal planovolumetrico , con particolare riferimento a:

- Inoltre, dovranno essere prodotti specifici studi su:

- materiali e finiture;
- cromatismi complessivi;
- masse e volumetrie complessive

Alle ubicazioni, dimensioni, altezze e volumi dei fabbricati, in sede di richiesta del permesso di costruire, potranno essere apportate variazioni che non incidono in maniera significativa sui parametri urbanistici che connotano il P.P. in dipendenza della morfologia e costituzione geologica del suolo, della tipologia e distribuzione degli alloggi e/o degli ambienti per usi diversi oltre che per esigenze

ATA CON DELIBERA D G.R. N. 2415 DEL 10/12/2008 BURP N. 14 DEL 23/01/2009

<i>Bruno</i>	<i>Sve-Hen</i>	<i>Amedeo</i>
<i>Sebastião</i>	<i>Pietro</i>	<i>Muzia</i>
<i>Domenico</i>	<i>Franco</i>	<i>francesca</i>
<i>beppo's brother</i>	<i>Vladimir</i>	<i>David</i>

£

(laddove previsto nel piano attuativo)

Sachsen
Leipzig
Dresden
Weimar
Gera
Erfurt
Münster
Bielefeld
Hannover

(Opere di urbanizzazione primaria del Piano Attuativo)

Soc-Sci
Feibin^t
Nielsen Mary
Leip. Geo
Graea
Vernan

- Amule Lament
De Liefdes Oude
Potpourri Dancin
de fluyt de l'Amour

- Edil La Fitta SRL**
1^a Par. la Via Cimabue, 7
70024 GRAVINA IN PUGLIA (BA)
L'Amministratore
Debenedictis Salvatore

Siedl. Weyher
Reich Praeger
Viel Weinberg - Lösser

a
 ,
 ,
 i
 i
 o
 o
 l
 =
 Hume's Science
 of Art's and
 Reform of Domestic
 be played by others

Francis M. Foster

La presentazione al Settore Titoli Abilitativi e P.d.C. e alla Ripartizione Contratti e Appalti del Contratto d'Appalto, regolarmente registrato, costituisce elemento imprescindibile per il ritiro di qualsiasi altro permesso di costruire afferente il piano attuativo di che trattasi.

Sicilia bene
habere
Di Carlo Siliy
D'Amico

In caso di mancata parziale o totale esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune interverrà direttamente in danno utilizzando le somme garantite, con il diritto di richiedere l'eventuale eccedenza di spesa e di imporne il versamento con le modalità previste per le quote di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi comprese le eventuali sanzioni in caso di

Le opere di urbanizzazione primaria interne **al piano attuativo**, congiuntamente (laddove previste) alle opere esterne di contorno al **piano** e , comunque, tutte quelle necessarie al collegamento delle opere interne alle idonee reti infrastrutturali pubbliche esistenti ovvero di quelle di collegamento alle maglie o comparti contermini, potranno essere realizzate gradualmente, sempre nei limiti di validità del **piano attuativo** (10 anni), ovvero nel minor termine previsto dal Capitolato Speciale d'Appalto e/o dal cronoprogramma effettivo dei lavori (opere sopra soglia), purché siano sempre realizzate funzionalmente e progressivamente alla realizzazione dell'edificato di progetto dei singoli permessi di costruire. In caso di variazioni del cronoprogramma l'Amministrazione Comunale e nella fattispecie la Ripartizione Edilizia Pubblica dovrà essere tempestivamente informata.

Edil La Pitta SRL
1ª Par. la Via Cimabue, 7
70024 GRAVINA IN PUGLIA (BA)
L'Amministratore
Dobenedictis Salvatore

11

Amur falcon
Scotopsis scot
Potamus Potamice
Delphic Abestien

I permessi di costruire a rilasciarsi saranno oggetto di annullamento da parte dell'Amministrazione Comunale nel caso in cui le opere non vengano realizzate proporzionalmente agli edificati di progetto.

I fabbricati realizzati, non potranno essere dichiarati agibili, in caso di mancata esecuzione di quelle opere di urbanizzazione primaria che ne assicurino autonoma funzionalità e che, pertanto, dovranno essere preventivamente collaudate e dichiarate idonee per stralci funzionali in relazione ai singoli permessi di costruire rilasciati ed ai fabbricati da dichiarare agibili (*Vedi determina dirigenziale 2008 comunque antecedente alla modifica art.59*)

ARTICOLO 4 (fruibilità degli standards)

Per quanto attiene gli standard di cui all'art. 5.2 del D.M. 02/04/1968 n.1444, e per qualsivoglia dislocazione degli stessi, così come individuati nel **piano attuativo** approvato, i **soggetti attuatori** si obbligano a garantire l'uso pubblico con accessi fruibili da chiunque nel pieno rispetto della legge 13/1989 e s.m.i., salvo attenersi ad eventuali ed ulteriori disposizioni che nel frattempo l'Amministrazione Comunale potrebbe emanare

ARTICOLO 5 (Opere di urbanizzazione secondaria del piano attuativo)

Preso atto della determina dirigenziale n del allegato ".....", di approvazione del progetto esecutivo (*progetto definitivo in caso di appalto integrato art. 53 D.lgs 163/2006*) di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria costituite da:

- a)
- b)

nonché di autorizzazione alla loro esecuzione a parziale scomputo e nei limiti del contributo per oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in base all'art. 16 del D.P.R. 380/01, i **"soggetti attuatori proponenti"**, nelle vesti di **"stazione appaltante privata"**, si obbligano per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui sopra, garantendo l'affidamento dei lavori e la loro esecuzione nel pieno rispetto delle norme e delle procedure sancite dal D.Lgs 12.04.2006 n.163, **modificato e integrato dalla Legge 12 luglio 2011 n.106** conformemente al progetto esecutivo di dette opere redatto a norma a norma del D. Lgs n. 12.04.2006 n.163 e regolamento di attuazione DPR 05.10.2010, n. 207 approvato con determina dirigenziale n del allegato "...." alla presente convenzione, corredato di:

- a) nulla-osta degli Enti competenti (ENEL, EAAP, AMGAS, etc.);
- b) se necessari, pareri specifici sui progetti esecutivi delle opere:
 - a. da parte dell'AdB Puglia;

Amo Bruburno
Mun 713 Bruburno
Sec. Gen. Bruburno
Sec. Gen. Bruburno
Sec. Gen. Bruburno

Sec. Gen. Bruburno
Sec. Gen. Bruburno
Sec. Gen. Bruburno
Sec. Gen. Bruburno
Sec. Gen. Bruburno

Bruburno
Bruburno
Bruburno
Bruburno
Bruburno

- [illegible]

- 13

03 art.51 NTA PRG di BARI

LIBERA CI G.R. N. 2416 DEL 10/12/2008 BURP N. 14 DEL 23/01/2009

R. R. Raccanelli Libera

A seguito di aggiudicazione, il titolare del permesso di costruire si impegna a sottoscrivere il contratto con l'impresa aggiudicataria ai sensi degli artt. 1322, 1323 del Codice Civile.

Sono a carico alla Stazione Appaltante Privata tutti gli obblighi di verifica, responsabilità, pubblicità e comunicazione previsti dal Codice dei Contratti Pubblici per le procedure di affidamento lavori.

Ove esigenze temporali o tecniche lo richiedano i **"soggetti attuatori proponenti"** potranno effettuare anche distinte gare d'appalto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli articoli 3 e 5, purché il tutto avvenga per stralci funzionali e sulla base di un progetto complessivo essendo tassativamente vietato il frazionamento dell'appalto, giusta art. 29 comma 4 del D.Lgs n.163 del 12.04.2006 **modificato e integrato dalla Legge 12 luglio 2011 n.106.**

I **soggetti attuatori** garantiscono la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, con deposito di fidejussione bancaria o polizza assicurativa, rilasciata anche in forma collettiva da primaria compagnia assicurativa o primario istituto di credito accreditato presso l'ISVAP, per l'importo di €.....(.....), corrispondente all'importo dei lavori, incrementato dell'IVA, quale risultante dal quadro economico del progetto esecutivo (*progetto definitivo in caso di appalto integrato*) di dette opere, approvato con la citata determina dirigenziale n del, da contrarre, in ogni caso, con istituto di credito o compagnia assicuratrice che, al momento della sottoscrizione della presente convenzione, non risulti fallita ovvero in Amministrazione Controllata ovvero si sia mostrata inadempiente nei confronti dell'Amministrazione.

Lo svincolo della fidejussione bancaria o della polizza assicurativa avverrà solo a seguito dell'avvenuta regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione secondaria, come attestato dal certificato di collaudo (a cura e spese della stazione appaltante privata) nonché al rilascio di apposita dichiarazione di idoneità tecnica di dette opere da parte della competente Ripartizione Edilizia Pubblica e LL.PP..

Sarà consentito lo svincolo parziale della fidejussione bancaria o della polizza assicurativa solo a seguito di avvenuta completa esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria (anche per singola tipologia), come attestato dal relativo certificato di collaudo (a cura e spese della stazione appaltante privata) nonché al rilascio di apposita dichiarazione di idoneità tecnica di dette opere da parte della competente Ripartizione Edilizia Pubblica e LL.PP..

Il Comune si riserva il diritto di chiedere la integrazione della fidejussione in caso di variazione dell'indice ISTAT dei costi di costruzione con cadenza biennale a decorrere dalla stipula della presente convenzione sulla base di espressa indicazione a fornirsi a cura della Ripartizione Edilizia Pubblica all'uopo delegata al controllo sulla esecuzione di dette opere.

In caso di mancata parziale o totale esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, il Comune interverrà direttamente in danno utilizzando le somme garantite, con il diritto di richiedere l'eventuale eccedenza di spesa e di imporne il versamento con le modalità previste per le quote di oneri di

*Salvo approvazione della Giunta Comunale
A. L. n. 11/09/09
71.000.000,00
di cui 50% di cui 50% di cui 50%*

*Schema convenzione generico per espansione C3 art 51 NTA RRG di BARI
Edilizia Pubblica
Dopo la stipula della convenzione
Dopo la stipula della convenzione
Dopo la stipula della convenzione*

Prova con il notaio

Le opere di urbanizzazione secondaria interne al **piano attuativo**, potranno essere realizzate gradualmente, sempre nei limiti di validità del **piano attuativo** (10 anni), ovvero nel minor termine previsto dal Capitolato Speciale d'Appalto e/o dal cronoprogramma effettivo dei lavori. In caso di variazioni del cronoprogramma l'Amministrazione Comunale e nella fattispecie la Ripartizione Edilizia Pubblica dovrà essere tempestivamente informata.

19

Best wishes to the

Per il versamento di detto contributo andrà indicata la seguente causale:
 "Oneri di urbanizzazione secondaria" relativi al Permesso di Costruire N.....
 del

Nel caso in cui l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria (laddove previste) di cui al progetto approvato dall'Amministrazione Comunale determina dirigenziale n. del (primarie) e determina dirigenziale n. del (secondarie), ivi comprese quelle derivanti da varianti in corso d'opera (laddove ritenute ammissibili e assentite dall'Amministrazione), dovesse risultare superiore a quello inizialmente preventivato, non saranno ammessi ulteriori scomputi restando a totale carico dei **soggetti attuatori** ogni eventuale costo aggiuntivo.

I **soggetti attuatori**, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, asservono sin d'ora con la presente convenzione, ai sensi del 2° comma dell'art. 29 della L.R. n. 56 del 31/05/1980 a favore del Comune di Bari l'area dell'intero **Piano Attuativo** ai manufatti o immobili che sono realizzabili ed indicati nel progetto di **Piano** convenzionato con il presente atto.

Negli atti di vendita di parti di suolo e delle unità immobiliari da realizzare comprese nel **Piano Attuativo** oggetto della presente convenzione, dovranno essere incluse, a pena di nullità, le clausole concernenti gli obblighi, da parte degli acquirenti, di adempiere a tutto quanto previsto nella presente convenzione.

Resta a carico dei **soggetti attuatori** ogni onere relativo all'attuazione del piano attuativo, compresi gli oneri dei frazionamenti e dei picchettamenti e relativi elaborati tecnici necessari, da rendere prontamente disponibili a semplice richiesta del Comune.

17
 Anna Laura
 de Lencques
 Pappanofso Domencia
 del pappanofso

ARTICOLO 11
(spese di registrazione)

Le spese di stipulazione, registrazione e trascrizione del presente atto ed altre eventuali ad esso connesse, sono tutte a carico dei **soggetti attuatori**

p. IL COMUNE _____

P. I Soggetti Attuatori
presa visione e accettazione
data

firma

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Edil La Fitta SRL
1^a Par. la Via Cimabue, 7
70024 GRAVINA IN PUGLIA (BA)
L'Amministratore
Debenedictis Salvatore



ADOZIONE

COMUNE DI BARI

--- ○ ---

UFFICIO TECNICO

“SCHEDA DI CONTROLLO” URBANISTICO

(Art. 35 l.r. n.56 del 31.5.1980)

(Delibera G.R. n. 10293 in data 22.12.1980, resa esecutiva dal
Commissariato di Governo con decisione n. 1038 in data 5.2.1981)

☐ Piano Particolareggiato

☐ Piano di Zona

☐ Piano di insediamenti produttivi

☒ **Piano di lottizzazione**

☐ Piano di lottizzazione di ufficio

☐ Piano di recupero di iniziativa pubblica

☐ Piano di recupero di iniziativa privata

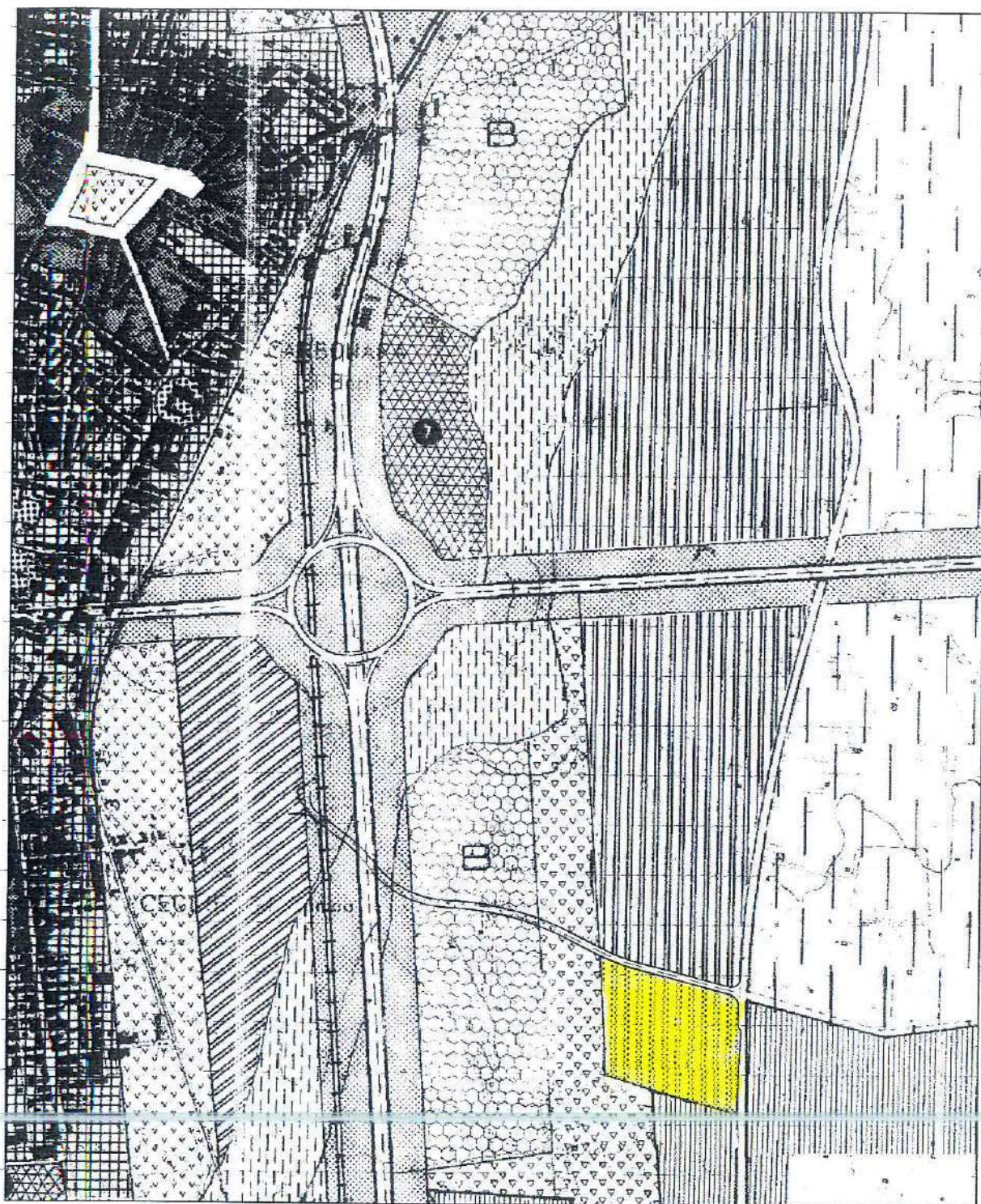
☐

☐

☐

Piano di lottizzazione n°214 redatto dagli Ingg. Burdi concernente suoli nella maglia di espansione C/3 n°23 compresa tra la via G. Fanelli e via Gorizia, in agro di Ceglie del Campo.

Int.: De Filippis ed altri.



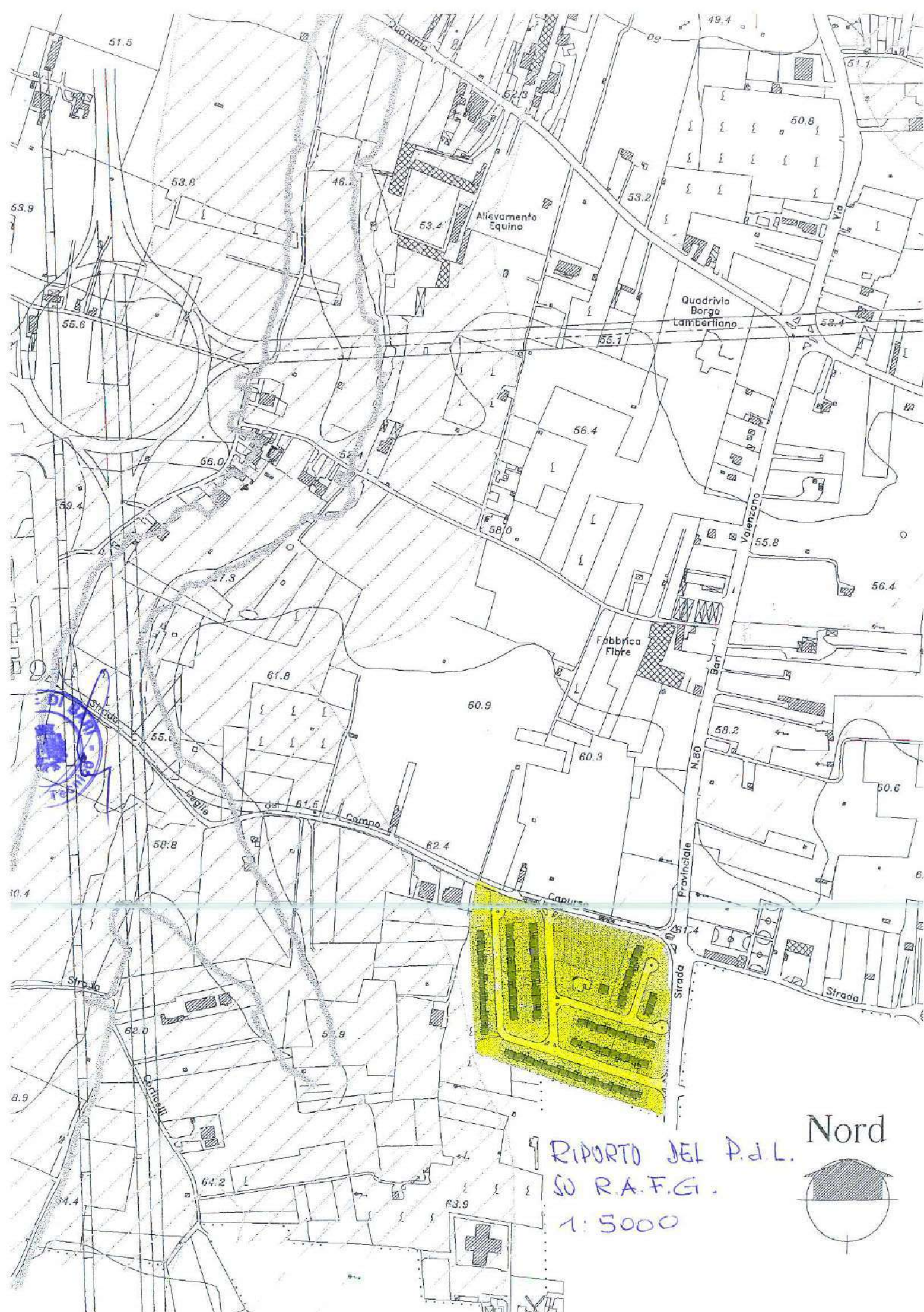
Legenda



Area di intervento

STRALCIO DI P.R.G. 1:10.000





Elementi necessari all'individuazione dell'area oggetto del Piano esecutivo nell'ambito dello strumento urbanistico generale vigente

(N.B)₁

P.R.G. approvato con decreto del Presidente della G.R. n°1475 dell'08.07.76.

(N.B)₂

Variante alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. approvata con delib. G.R. n°2415 del 10.12.2008.

Inserimento dell'area oggetto del Piano esecutivo nel P.P.A. vigente (N.B)₃

- A/1) [] inserimento totale nel P.P.A.
A/2) [] inserimento parziale nel P.P.A.
A/3) [] non inserimento nel P.P.A.

Il piano di lottizzazione è conforme alla Variante alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. approvata con delib. G.R. n°2415 del 10.12.2008.

B) Quantificazione dell'intervento (con riferimento ai punti A/1-A/2-A/3), per ciascuna delle zone omogenee, in rapporto alle previsioni del P.P.A.

Mq. 41.087,30 x 0,5 mc/mq. = mc. 20.543,65

C) Individuazione dei contenuti dell'art.5 – punto d) della l.r. n. 6/1979 e successive modifiche e loro rapporto con le previsioni del P.P.A. specificando se trattasi:

1) di aree non edificate nell'ambito delle zone omogenee di tipo A e B del D.M. n.1444/1968, inserite o meno in strumenti urbanistici esecutivi, ovvero delimitate da comparti edificatori (N.B)₄

=

2) di aree di zone omogenee di tipo C del D.M. n.1444/1968 per espansione residenziale, inserite o meno in strumenti urbanistici esecutivi, ovvero delimitate da comparti edificatori (N.B)₄

Zona di espansione C/3=

3) di aree ed immobili, nell'ambito delle zone omogenee di tipo A – B – C del D.M. n.1444/1968, da espropriare in quanto compresi o da comprendere in strumenti di intervento per l'edilizia residenziale pubblica (vedi Legge n.167/1962 e successive modifiche, ivi compreso l'art.51 della legge n.865/1971) (N.B)₅

=

4) di aree destinate agli insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistici, inserite o meno in strumenti esecutivi, ovvero delimitate da comparti edificatori (N.B)₄

5) di aree ed immobili da espropriare in quanto compresi o da comprendere in piani delle aree di sviluppo industriale e/o in piani di insediamenti produttivi di cui all'art.27 della Legge n.865/1971

=

6) di opere di urbanizzazione da realizzare o esistenti da adeguare, ovvero di aree da acquisire o acquisite a tale scopo, nonché del loro rispetto alle quantità minime prescritte

cessione aree per standard urbanistici pari a mq.20/ab.

7) di aree impegnate da preesistenze edilizie non regolari per le quali vanno indicate le procedure amministrative in atto.

=

D) indicazione, per ciascuna zona, omogenea dello strumento urbanistico generale vigente, interessato dal piano esecutivo, dei seguenti dati urbanistico-edilizi:



(ai sensi del D.M. n.1444/1968)

B

B

C

D

F

TOTALE

1) ABITANTI E/O ADDETTI

a) N.abitanti residenti

b) N.abitanti previsti dallo strumento urbanistico vigente

c) N.abitanti previsti dal progetto

d) N.abitanti previsti dal P.P.A.

e) N.abitanti previsti dal progetto nel periodo di validità del P.P.A.

f) N.abitanti per:

-) l'artigianato
previsto dallo strumento
urbanistico vigente

previsti dal progetto

previsti dal P.P.A.

previsti dal progetto nel

periodo di validità del P.P.A.

-) la piccola industria
previsti dallo strumento
urbanistico vigente

previsti dal progetto

previsti dal P.P.A.

previsti dal progetto nel

periodo di validità del P.P.A.

-) la media industria
previsti dallo strumento
urbanistico vigente

previsti dal progetto

previsti dal P.P.A.

previsti dal progetto nel

periodo di validità del P.P.A.

-) l'industria pesante

previsti dallo strumento urbanistico vigente

previsti dal progetto

previsti dal P.P.A.

previsti dal progetto nel

periodo di validità del P.P.A.

-) le attrezzature commerciali e direzionali previsti dallo strumento urbanistico vigente

previsti dal progetto

previsti dal P.P.A.

previsti dal progetto nel



(ai sensi del D.M. n.1444/1968)

A

B

C

D

F

TOTALE

2)

2.1) Opere di urbanizzazione primaria

- a) Strade:
di progetto
di P.R.G.
di P.P.A.
- b) spazi di sosta e parcheggio
di progetto
di P.R.G.
di P.P.A.
- c) rete fognante
di progetto
di P.R.G.
di P.P.A.
- d) impianto di depurazione
di progetto
di P.R.G.
di P.P.A.
- e) rete di distribuzione delle acque
di progetto
di P.R.G.
di P.P.A.
- f) rete di distribuzione energia elettrica
di progetto
di P.R.G.
di P.P.A.
- g) rete di distribuzione del gas
di progetto
di P.R.G.
di P.P.A.
- h) rete telefonica
di progetto
di P.R.G.
di P.P.A.
- i) pubblica illuminazione
di progetto
di P.R.G.
di P.P.A.
- l) allacciamenti generali ed oneri indotti
di progetto
di P.R.G.
di P.P.A.
- m) verde attrezzato
di progetto
di P.R.G.
di P.P.A.

E' prevista solo la cessione di aree per standard urbanistici pari a mq.20/ab. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

[illegible]

[illegible]

totale mq

3) DATI METRICI (N.B.)₆a) superficie territoriale:
di progetto
di pianob) superficie coperta totale:
di progetto
di pianoc) indice di copertura:
di progetto
di pianod) volumetria totale:
di progetto
di pianoe) indice fabb. Territ.:
di progetto
di pianof) indice fabb. fond.:
di progetto
di pianog) altezza massima prevista:
di progetto
di piano

Insediamenti residenziali		Attrezzature pubbliche	Insediamenti industriali artigianali	Insediamenti commerciali	Insediamenti turistici	Altri insediamenti da specificare
pubblici	privati	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
(1)	(2)					
mq.	41.087,30					
mq.	41.087,30					
mq.	5.710,66					
max	50% St					
	14% St					
max	50% St					
mc.	20.542,08					
max mc.	20.543,65					
mc./mq.	0,49					
mc./mq.	0,50					
	—					
	—					
mt.	6,50					
max mt.	8,00					

E) rispetto dei comparti di minimo intervento
(lett. m – art.51 – l.r. n.56/1980)

SI

F) eventuale cessione di aree pubbliche a privati
(art.21 legge n.1150/42 e successive modifiche)

NO

G) eventuale cessione di aree private a destinazione e proprietà pubblica

SI in ragione di mq. 20/ab.

H) oneri a carico del comune e/o privati
(vedi l.s. n.765/1967 (art.3); l.s. n.10/1977; l.r. n.6/
1979 e successive modifiche; l.r. n.56/1980 (art.28, 38 e 39)Nel rispetto della legge e come meglio sarà
specificato nella convenzione.I) eventuali recuperi e ristrutturazioni anche ai sensi della
legge n.457 del 5.8.1978 (N.B.)₂

NO

Estremi e testo integrale del
parere obbligatorio del Dirigente
dell'Ufficio Tecnico ComunaleParere favorevole conformemente a quello espresso dal Coordinamento
Tecnico Interno nella seduta del 22.06.2010.Estremi e testo integrale del
parere obbligatorio della
Commissione Urbanistica
Comunale e/o della Commissione
Edilizia Comunale**COORDINAMENTO TECNICO INTERNO DEL 22.06.2010:**“Si condividono l'esame istruttorio, aggiornato al 06.04.2010, e le conclusioni del
relatore. Pertanto, fatti salvi i rilievi e gli adeguamenti necessari in ragione di quanto
riportato nell'istruttoria, si esprime parere favorevole alla proposta del P.d.L. in
argomento”.

Delibera consiliare di adozione (da allegare in copia unitamente alle eventuali concessioni e/o approvazioni ed ai pareri su di esse espressi dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale o dalla Commissione Urbanistica e/o Edilizia Comunale)	Delibera consiliare di adozione N..... in data ... a) vistata dal CO.RE.CO in data con provvedimento n..... con/senza rilievi; b) depositata con il progetto di piano esecutivo presso la Segreteria Comunale per 10 gg. dal al; c) opposizioni eventualmente pervenute da parte dei proprietari degli immobili compresi nel piano ed osservazioni da parte di chiunque: le prime N....., le seconde N....., complessivamente N..... su tali osservazioni ed opposizioni il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale si è espresso con parere N..... in data anche la Commissione Urbanistica e/o Edilizia Comunale si è espressa in data
Conformità degli elaborati del piano esecutivo al contenuto degli artt. 19 e 20 (per P.P., P.E.E.P e P.I.P.) degli artt.25-26 e 28 (per le lottizzazioni) e degli artt.22 e 23 (per i piani di recupero) della l.r. n.56 del 31.5.1980	☒ SÌ ☐ NO
Eventuali vincoli sull'area di intervento (N.B.)₇ Eventuali specifiche peculiarità ambientali (N.B.)₇ 	☐ Vincolo storico – artistico – monumentale ☐ Vincolo archeologico ☐ Vincolo paesaggistico ☐ Vincolo idrogeologico – forestale ☐ Vincolo derivante dalla presenza di parchi e/o riserve previsti da leggi e/o piani regionali ☐ Zona boscata ☐ Zona interessata da vegetazione arborea (anche non vincolata) ☐ Vincoli derivanti dalla tipizzazione a zona agricola (art.51, lettera g, l.r. n.56/1980, ecc.; art.9 della l.r. n.6/1979 e successive modifiche) ☐ Vincoli e/o zone portuali ☐ Zona demaniale ☐ Vincoli militari ☐ Zona terremotata e/o sismica ☐ Zona da trasferire o consolidare ☐ Vincoli derivanti dall'inclusione dei piani A.S.I. ☐ Vincoli in generale derivanti da leggi o piani statali o regionali
Eventuale invio al Comitato Urbanistico Regionale (C.U.R.) (N.B.)₈	☐ SÌ ☒ NO



VERBALE DI CONSEGNA DEGLI ALLEGATI ALLA DELIBERAZIONE

Si trasferiscono per il deposito e la custodia presso la Ripartizione proponente gli allegati all'originale della deliberazione di Giunta Comunale n. 693 del 5-8-2012 avente per oggetto: "PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 214 , CONCERNENTE PARTE DELLA MAGLIA N. 23 , TIPIZZATA DAL P.R.G. AD ESPANSIONE C/3, UBICATA AD EST DELL'ABITATO DI CEGLIE DEL CAMPO E DELIMITATA A NORD DALLA VIA GORIZIA, AD EST DALLA VIA G. FANELLI , A SUD DAL CONFINE CON IL TERRITORIO COMUNALE DI VALENZANO." ~~timbrati e firmati dal Segretario Generale su ogni pagina e consistenti nei seguenti atti:~~

- TAV. A Relazione Generale;
- TAV. A1 Relazione generale inerente lo spostamento ed interrimento degli elettrodotti;
- TAV. B Norme Tecniche di Attuazione;
- TAV. C Scheda urbanistica - Tabella calcolo volumi;
- TAV. D Elenco ditte catastali con ripartizione degli utili e degli oneri e dimostrazione della maggioranza qualificata ai sensi dell'art. 16 della L.R. 20/01 e ripartizione degli utili e degli oneri;
- TAV. E Relazione Finanziaria;
- TAV. F Relazione asseverazione PAI;
- TAV. G Relazione geologica;
- TAV. 1 Stralcio di P.R.G. (SCALA 1.10.000);
- TAV. 2 - Stato dei luoghi - Documentazione fotografica - Riporto dei vincoli su rilievo aerofotogrammetrico (SCALA 1.5000);
- TAV. 3 Perimetrazione della maglia su catastale (Rilievo celerimetrico) (SCALA 1.1000);
- TAV. 3a Dimostrazione della maggioranza qualificata ai sensi dell'art. 16 della L.R. 20/01 su base catastale (SCALA 1.500);
- TAV. 3b Dimostrazione della maggioranza qualificata ai sensi dell'art. 16 della L.R. 20/01 su catastale con indicazione dei lotti (SCALA 1.500);
- TAV. 4 Planimetria generale del piano di lottizzazione (SCALA 1.500);
- TAV. 4a Progetto spostamento ed interrimento degli elettrodotti;
- TAV. 5 Planimetria generale del piano di lottizzazione su rilievo aerofotogrammetrico (SCALA 1.5000);
- TAV. 6 Planimetria generale del piano di lottizzazione su stralcio catastale con indicazione dei lotti d'intervento (SCALA 1.500);
- TAV. 7 Piano di lottizzazione su stralcio P.R.G. (SCALA 1.10.000);
- TAV. 8 Planimetria del piano terra con indicazione del verde condominiale, verde privato, parcheggi ed autorimesse relativi ai singoli lotti. Tabella urbanistica (SCALA 1.500);
- TAV. 9 Planivolumetrico (SCALA 1.500);
- TAV. 10 Planimetria generale quotata con indicazione delle altezze degli edifici e delle sezioni stradali (SCALA 1.500);
- TAV. 11 Aree a standard urbanistici (SCALA 1.500);
- TAV. 11a Ipotesi di individuazione delle superfici destinate a standards (istruzione, attrezzature comuni, parcheggi pubblici e verde pubblico) non vincolante per l'amministrazione (SCALA 1.500);
- TAV. 12 Reti tecnologiche idrica, fognante, fogna pluviale, pubblica illuminazione (SCALA 1.500);
- TAV. 12 a Reti tecnologiche gas elettrica, telefonica (SCALA 1.500);
- TAV. 13 Planimetria con indicazione dei profili (SCALA 1.500);
- TAV. 14 Profili (SCALA 1.500);
- TAV. 15 Tipologie (SCALA 1.500);

- Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica - V.A.S.;

Tale verbale, controfirmato dalle parti, viene allegato dall'Ufficio Consiglio Comunale all'originale informatico e cartaceo della deliberazione, depositato quest'ultimo per la raccolta presso la Segreteria Generale.

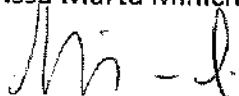
Ripartizione Ricevente: Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata

Responsabile: Arch. Anna Maria Curcuruto

Il Dirigente della Ripartizione

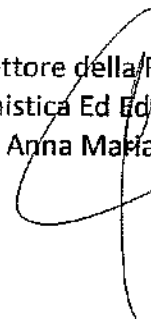
Segreteria Generale

D.ssa Marta Minichelli



Il Direttore della Ripartizione
Urbanistica Ed Edilizia Privata

Arch. Anna Maria Curcuruto



Il Segretario Generale

Dr. Mario D'Amelio





Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata

**SCHEDA DI CONSULENZA TECNICO GIURIDICA DEL SEGRETARIO
GENERALE**

N. 2012/00493

del 5 SETTEMBRE 2012

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 214 , CONCERNENTE PARTE DELLA MAGLIA N. 23 , TIPIZZATA DAL P.R.G. AD ESPANSIONE C/3, UBICATA AD EST DELL'ABITATO DI CEGLIE DEL CAMPO E DELIMITATA A NORD DALLA VIA GORIZIA, AD EST DALLA VIA G. FANELLI , A SUD DAL CONFINE CON IL TERRITORIO COMUNALE DI VALENZANO.

TIPO PROPOSTA G.M.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: Positivo ---

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:

COLLABORAZIONE ED ASSISTENZA GIURIDICA-AMMINISTRATIVA DEL
SEGRETARIO GENERALE AI SENSI DELL'ART. 97 LETT. D DEL T.U.E.L.

ANNOTAZIONI :

Positivo NULLA DA OSSERVARE IN ORDINE ALLA LEGITTIMITA' DELLA PRESENTE PROPOSTA SULLA BASE DEL PARERE TECNICO COSI' COME ESPRESSO AI SENSI DI LEGGE.

Bari, 05/09/2012

IL SEGRETARIO GENERALE

Mario D'Amelio

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 214 , CONCERNENTE PARTE DELLA
MAGLIA N. 23 , TIPIZZATA DAL P.R.G. AD ESPANSIONE C/3, UBICATA AD EST
DELL'ABITATO DI CEGLIE DEL CAMPO E DELIMITATA A NORD DALLA VIA
GORIZIA, AD EST DALLA VIA G. FANELLI , A SUD DAL CONFINE CON IL TERRITORIO
COMUNALE DI VALENZANO.

**PARERI ESPRESSI, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 49 DLGS 267 DEL 18.8.2000 – T.U.E.L.
SULLA ALLEGATA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:**

1) Parere di regolarità tecnica:

Positivo

Bari, li 19/07/2012

Il responsabile

Anna Maria Curcuruto

Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge:

IL PRESIDENTE
F.to

IL SEGRETARIO GENERALE
Mario D'Amelio

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune dal 10/09/2012 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Responsabile dell'Albo Pretorio
Serafina Paparella

Bari, 10/09/2012

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su relazione dell'incaricato si certifica che la presente delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Bari dal 10/09/2012 al 24/09/2012.

L'incaricato

Bari, 25/09/2012

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini di pubblicazione di cui all'art. 134 TUEL.

Responsabile dell'Albo
Pretorio---
Serafina Paparella

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del d.lgs n. 82/2005, del t.u. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet
<http://albo.comune.bari.it>



Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

**SCHEDA DI CONSULENZA TECNICO GIURIDICA DEL SEGRETARIO
GENERALE**

N. 2023/00603

del 3 AGOSTO 2023

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 214 CONCERNENTE I SUOLI INSERITI NELLA
MAGLIA 23 DI PRG., SITI IN BARI (AGRO DI CEGLIE DEL CAMPO),
COMPRESI TRA LA VIA G. FANELLI E LA NUOVA VIABILITÀ DI P.R.G.
(ALLARGAMENTO DI VIA GORIZIA) ED UBICATI AL LIMITE DEL
TERRITORIO COMUNALE CONFINANTE CON VALENZANO.
APPROVAZIONE PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO (P.P.E.)

TIPO PROPOSTA G.M.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: Positivo ---

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:

COLLABORAZIONE ED ASSISTENZA GIURIDICA-AMMINISTRATIVA DEL
SEGRETARIO GENERALE AI SENSI DELL'ART. 97 LETT. D DEL T.U.E.L.

ANNOTAZIONI :

Positivo Parere favorevole in ordine alla regolarità dell'azione amministrativa connessa alla
presente proposta di deliberazione e sulla base del parere di regolarità tecnica come espresso ai
sensi degli artt. 49 e 147 bis del TUEL e dell'art. 42 del vigente regolamento di contabilità.

Bari, 01/08/2023

IL SEGRETARIO GENERALE

Donato Susca

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 214 CONCERNENTE I SUOLI INSERITI NELLA MAGLIA 23 DI PRG., SITI IN BARI (AGRO DI CEGLIE DEL CAMPO), COMPRESI TRA LA VIA G. FANELLI E LA NUOVA VIABILITÀ DI P.R.G. (ALLARGAMENTO DI VIA GORIZIA) ED UBICATI AL LIMITE DEL TERRITORIO COMUNALE CONFINANTE CON VALENZANO. APPROVAZIONE PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO (P.P.E.)

PARERI ESPRESSI, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 49 DLGS 267 DEL 18.8.2000 – T.U.E.L. SULLA ALLEGATA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

1) Parere di regolarità tecnica:

Positivo

Bari, li 27/07/2023

Il responsabile

Pompeo Colacicco

Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge:

IL PRESIDENTE
F.to

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Ilaria Rizzo

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune dal _____ e vi rimarrà per ____ giorni consecutivi.

Bari,

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su relazione dell'incaricato si certifica che la presente delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Bari dal _____ al _____.

L'incaricato

Bari,

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini di pubblicazione di cui all'art. 134 TUEL.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del d.lgs n. 82/2005, del t.u. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet <http://albo.comune.bari.it>

Ripartizione Stazione Unica Appaltante, Contratti
e Gestione Lavori Pubblici
Settore Espropriazioni e Gestione Amministrativa

ATTO DI DELEGA DI FUNZIONI

Oggi martedì 25 luglio 2023, presso la sede della Ripartizione Stazione Unica Appaltante, Contratti e Gestione Lavori Pubblici del Comune di Bari, sita in Bari, Via Michele Garruba n. 51, sono presenti i signori:

- nella sua qualità di Dirigente pro tempore del Settore Espropriazioni e Gestione Amministrativa della Ripartizione Stazione Unica Appaltante, Contratti e Gestione Lavori Pubblici del Comune di Bari (C.F. 80015010723) (d'ora in poi per semplicità di lettura denominato "Delegante") l'avvocato Ilaria Rizzo;
- nella sua qualità di Presidente e legale rappresentante p.t. del "Consorzio Margherita" con sede legale in in Bari Ceglie del Campo str. S.Nicola n.9/A (d'ora in poi per semplicità di lettura denominato "Delegato") l' Ing. Luigi Romagnoli;

i quali così come sopra identificati al presente atto premettono che

- in data 24.09.2003, con istanza assunta al Prot. 116156 è stato presentato il progetto di lottizzazione, rubricato dall'Ufficio tecnico al n. 214/03, concernente i suoli inseriti nella maglia 23 di Piano Regolatore Generale, siti in Bari, in agro di Ceglie del Campo, compresi tra la via G. Fanelli e la nuova viabilità di P.R.G. (allargamento di via Gorizia) ed ubicati al limite del territorio comunale confinante con Valenzano;
- sulla base dell'istruttoria condotta dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, la Giunta Comunale con deliberazione n. 493 del 05.09.2012, esecutiva nei modi di legge, adottava - ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui agli artt. 21 e 27 della L.R. 56/80 - il predetto piano di lottizzazione;
- con Deliberazione n. 160 del 25/03/2014 la Giunta Comunale ha approvato, con la procedura di cui al combinato disposto dagli artt.21 e 27 della L.R.56/80 e tenuto conto delle disposizioni dell' art. 16 - comma 1, lett. b) della L.R. n. 20/2001 così come integrate dall' art. 37 della L.R. n. 22 del 19.07.2006, il Piano di lottizzazione n. 214/03 di archivio (comprensivo delle tavole relative alla progettazione preliminare delle opere di urbanizzazione primaria);
- con note protocollo n. 56583, n.49253, n. 49240, n. 49235, n. 49243, n. 49231, n. 49233, n. 49230, n. 49228 e n. 49224 del 19/02/20 si è proceduto a comunicare la

Ripartizione Stazione Unica Appaltante, Contratti
e Gestione Lavori Pubblici
Settore Espropriazioni e Gestione Amministrativa

costituzione "CONSORZIO MARGHERITA" richiedendo al contempo alle Ditte catastali interessate di aderire allo stesso e comunicando in caso di non adesione l'avvio del relativo procedimento espropriativo;

- Con deliberazione giuntale n. ---- è stato approvato il Piano Particellare di Esproprio
- il "Delegato", nell'ambito della procedura espropriativa denominata "Piano di lottizzazione n.214/2003 - Maglia n. 23 di P.R.G., zona di espansione C3 in agro di Ceglie del Campo – Bari", ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327 e della Legge Regione Puglia 22 febbraio 2005 n. 3 è sia promotore che beneficiario dell'espropriazione degli immobili interessi dal P.d.L in questione;

tutto ciò premesso, ferme restando le competenze proprie del "Delegato" in qualità di promotore dell'espropriazione e di beneficiario di quest'ultima, le parti come sopra individuate, preso atto di quanto in premessa, appurata la insussistenza di cause di conflitto di interesse ex art. 6 bis L. 241 del 1990 , stabiliscono quanto segue ai sensi dell'art. 6 , comma 8 del D.P.R. n. 327/01 e s.m.i.:

il "Delegante"

DELEGA

al "Delegato"

nei limiti e con le modalità così come di seguito disposte, l'esercizio di alcune funzioni proprie nell'ambito delle potestà espropriative negli adempimenti previsti ai sensi del D.P.R. n. 327/01 e della L.R. n. 3/05:

ART. 1 Premesse

Gli estremi della presente delega dovranno essere sempre specificati in ogni atto compiuto in virtù della presente delega nell'ambito procedimento espropriativo relativo al "Piano di lottizzazione n.214/2003 - Maglia n. 23 di P.R.G., zona di espansione C3 in agro di Ceglie del Campo – Bari" assolve alle funzioni sia di promotore che di beneficiario dell'espropriazione ".

ART. 2 Oggetto della delega

Con il presente atto viene delegato l'esercizio di alcune funzioni nell'ambito degli adempimenti connessi alla procedura espropriativa volta all'acquisizione delle superfici

Ripartizione Stazione Unica Appaltante, Contratti
e Gestione Lavori Pubblici
Settore Espropriazioni e Gestione Amministrativa

necessarie alla realizzazione dell'opera di cui al punto 1) nei limiti dei poteri di seguito indicati.

ART. 3 Individuazione dei poteri espropriativi delegati

Il "delegato", anche mediante propri incaricati, procederà in nome e per conto del "delegante", ed a propria cura e spesa di ogni onere accessorio, diretto ovvero conseguenziale l'adempimento delle seguenti attività:

- a) all'espletamento del/i sub-procedimento/i, concernenti lo svolgimento di tutta l'attività tecnica propedeutica all'emanazione del decreto definitivo d'esproprio (rilievi, picchettamenti, misurazioni, individuazione delle esatte superfici oggetto delle procedura espropriativa, conseguente frazionamento catastali, ecc....);
- b) all'espletamento del/i sub-procedimento/i volti all'individuazione del Consulenti tecnici di parte, ai fini dell'espletamento della procedura di determinazione della stima definitiva da parte della commissione tecnica prevista ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. 327 e s.m.i. (la nomina della terna dei periti facenti parte della commissione tecnica avverrà con Determina del Dirigente del Settore Espropriazioni e Gestione Amministrativa della Ripartizione Stazione Unica Appaltante, Contratti e Gestione Lavori Pubblici del Comune di Bari e le relative spese saranno liquidate dall'autorità espropriante, in base alle tariffe professionali, e poste a carico del proprietario se la stima sarà inferiore alla somma determinata in via provvisoria, ovvero saranno divise per metà tra il delegato e l'espropriato se la differenza con la somma determinata in via provvisoria non supererà in aumento il decimo, nonché nelle altre fattispecie saranno poste a carico del delegato);
- c) all'espletamento del/i sub-procedimento/i volti all'individuazione dei Consulenti Tecnici di Parte, per la tutela degli interessi del "Delegato" nell'ambito di procedimenti giudiziali che eventualmente dovessero sorgere, previa comunicazione al "Delegante";
- d) all'espletamento del/i sub-procedimento/i concernenti il pagamento diretto, in acconto o saldo, in favore dei soggetti interessati dalla procedura espropriativa o loro aventi causa, della indennità di esproprio condivise a seguito della notifica effettuata dal delegante:
 - dell'offerta formale;

Ripartizione Stazione Unica Appaltante, Contratti
e Gestione Lavori Pubblici
Settore Espropriazioni e Gestione Amministrativa

- della perizia di stima di cui all'art. 21 del D.P.R. 327 e s.m.i.;
 - della perizia da stima definitiva effettuata dalla Commissione Provinciale Espropri;
- e) all'espletamento del/i sub-procedimento/i concernenti il pagamento della indennità di esproprio e degli eventuali oneri accessori che ne dovessero derivare, in favore dei soggetti interessati dalla procedura espropriativa o loro aventi causa, a seguito di condanna esecutiva;
- f) all'espletamento del/i sub-procedimento/i relativo/i il deposito diretto presso il M.E.F. - Ministero dell' Economia e delle Finanze – Ragioneria Territoriale dello Stato di Bari, codice fiscale n° 80232730582, in caso di silenzio od esplicito rifiuto con eventuale ricorso in opposizione alla stima effettuata della indennità offerta, da parte delle ditte. Si precisa che il predetto sub-procedimento dovrà essere effettuato nel rispetto dei termini di cui al comma 10 dell'art. 26, onde consentire al "Delegante", previa presentazione da parte dei delegati degli atti comprovanti l'eseguito deposito o pagamento delle indennità di esproprio, l'emanazione del decreto di esproprio (comma 11 – art. 26);
- g) all'espletamento del/i sub-procedimento/i relativo/i il pagamento diretto in favore dei soggetti ablati, o loro aventi causa, di ogni forma e tipologia di oneri accessori previste dalla normativa attualmente vigente, ovvero, in caso di condanna al pagamento – deposito in favore dei soggetti ablati;
- h) all'espletamento, senza indugio, di tutte le attività necessarie alla trascrizione dell'emanando Decreto di esproprio presso l'ufficio dei registri immobiliari (ai sensi dell'art. 23 commi 2 del D.P.R. 327 e s.m.i.);
- i) all'espletamento, senza indugio, a propria cura e spesa, di tutte le attività contemplate dall'art. 23 comma 4, onde consentire la trascrizione e voltura nel catasto e nei libri censuari in favore del Comune di Bari, a propria cura e spesa, degli immobili acquisiti a seguito dell'emanazione del Decreto definitivo di esproprio.

ART. 4 Durata della delega

- La presente delega cesserà ogni effetto se, entro il termine di validità, ai fini espropriativi, del P.D.L., non sarà occorsa la pronuncia di espropriazione definitiva delle superfici interessate dalla procedura ablatoria;

Ripartizione Stazione Unica Appaltante, Contratti
e Gestione Lavori Pubblici
Settore Espropriazioni e Gestione Amministrativa

- fermo quanto sopra, per ogni posizione inserita nel Piano Particellare di Espropriazione (così come approvato da deliberazione giuntale), la presente delega avrà durata sino all'effettivo espletamento di tutti gli adempimenti susseguenti alla pronuncia de qua;

ART. 5 Rapporti tra delegante e delegati

- Le funzioni della potestà espropriative, così individuate, dovranno essere esercitate dal delegato, nel pieno rispetto delle apposite norme recate dal D.P.R. 08.06.2001 n.327 e s.m., nonché nel pieno rispetto delle norme legislative regionali in materia espropriativa (L.r. 3/05);
- al compimento di ogni atto delegato lo stesso dovrà essere comunicato senza indugio e trasmesso in copia, comunque, entro 5 gg. al "Delegante";
- la mancata comunicazione e trasmissione degli atti – così come sopra stabilito - che ritardi o impedisca l'attività procedurale successiva prevista dalla legge, comporterà automaticamente la decadenza della delega e l'insorgenza di responsabilità negli eventuali danni conseguenziali;
- ogni spesa per l'attività tecnica delegata (frazionamento, trascrizione, voltura, ecc..) e ogni spesa per spedizione postale ovvero di notifica è a carico dei delegati;
- il delegato ha altresì l'obbligo di costituirsi nei giudizi di opposizione a stima e risarcitori, ad adiuvandum del "delegante";
- non è ammesso alcun compenso a corrispettivo dell'esercizio della delega conferita;
- l'individuazione e la corresponsione degli oneri finanziari derivanti dall'esercizio delle potestà espropriative delegate e dallo svolgimento delle ulteriori funzioni e compiti conferiti al delegato, propedeutici e conseguenti all'esercizio di tali potestà, sono disciplinate dalla convenzione relativa all'intervento di cui alla presente delega ove presente.

ART. 6 Potestà espropriative residue al "Delegante"

Rimane nelle esclusive attribuzioni del "Delegante" l'esercizio di ogni potestà espropriativa residuale a quelle sopra esplicitate;

ART. 7 Funzioni di controllo

- Nell'ambito delle attribuzioni conferite, il "Delegante" si riserva le funzioni di controllo

Ripartizione Stazione Unica Appaltante, Contratti
e Gestione Lavori Pubblici
Settore Espropriazioni e Gestione Amministrativa

sul corretto svolgimento delle potestà, delle funzioni e dei compiti delegati;

- le funzioni di controllo che verranno esercitate dal personale in servizio presso il Settore Espropriazioni del Comune di Bari, consisteranno nella verifica della conformità alle norme vigenti alla relativa data, degli atti e/o provvedimenti adottati dal soggetto delegato in attuazione della presente delega e finalizzati alla definizione dei vari sub-procedimenti espropriativi;
- tale verifica verrà espletata sugli atti e/o provvedimenti trasmessi in copia dai delegati, in applicazione di quanto previsto dal precedente punto e si concluderà con l'attestazione degli uffici competenti della "Delegante" sulla legittimità degli stessi;
- qualora la verifica accertasse la difformità dalle vigenti disposizioni legislative, il delegato ove possibile, dovrà provvedere alla sanatoria delle irregolarità riscontrate sugli atti verificati;
- gli eventuali danni patrimoniali che dovessero insorgere in conseguenza di atti, fatti, ovvero comportamenti illegittimi compiuti dal delegato, saranno imputati alla sola e piena responsabilità del delegato;
- l'eventuale mancata, ovvero la reiterata ritardata, produzione di atti e/o provvedimenti comporterà la revoca della delega conferita e l'insorgenza di responsabilità degli eventuali danni consequenziali a carico del delegato.

ART. 8 Revoca della delega conferita

La delega amministrativa in epigrafe potrà essere motivatamente revocata nei casi di persistente inadempienza della medesima nell'esercizio delle potestà, delle funzioni e dei compiti attribuiti, nonché nei casi di accertare gravi e reiterate violazioni delle norme legislative e regolamentari disciplinanti l'oggetto della delega conferita e degli indirizzi e direttive emanati per l'esercizio della stessa, in ciascuna delle fasi sub-procedimentali componenti l'intero procedimento espropriativo, sentita la parte delegata, e previa assegnazione di un termine temporale per provvedere.

Art. 9 Maggiori indennità, oneri e spese e garanzie

- Ogni spesa eventualmente sostenuta a seguito della presente delega, nonché gli eventuali danni patrimoniali che dovessero insorgere in conseguenza della stessa, le maggiori indennità ed oneri che saranno imputati alla responsabilità della parte

Ripartizione Stazione Unica Appaltante, Contratti
e Gestione Lavori Pubblici
Settore Espropriazioni e Gestione Amministrativa

delegata derivati da controversie e/o accordi bonari intervenuti rimarranno a totale carico del delegato;

- a garanzia di tutti gli oneri diretti e indiretti a qualsiasi titolo o causa sostenuti per l'acquisizione delle aree interessate della procedura espropriativa e necessarie per la realizzazione del Piano di Lottizzazione n. 214/2003 nella maglia 23 di Piano Regolatore Generale o che dovessero derivare dallo svolgimento delle ulteriori funzioni proprie in qualità di promotore e di beneficiario dell'espropriazione, il "delegato" contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, deposita apposita fideiussione bancaria/assicurativa, rilasciata in favore dell'Ente, di importo pari all'importo dell'indennità provvisoria, calcolata nel PPE approvato con deliberazione di Giunta n. 2023/-----, maggiorato del 40%
- la fideiussione bancaria/assicurativa, depositata, è rilasciata in favore dell'Ente e, a partire dalla data di sottoscrizione, avrà durata di 5 anni, rinnovabile per altri 5 anni, a semplice e insindacabile richiesta scritta da parte del delegante;
- il "delegato" dovrà depositare presso gli uffici del "delegante" copia del rinnovo effettuato entro 15 giorni dalla scadenza come sopra indicata;
- la fideiussione, allegata alla presente, contiene le seguenti clausole emesse dal soggetto emittente:
 - a) di rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. e all'eccezione di cui al comma secondo dell'articolo 1957 c.c.;
 - b) di eliminazione dell'onere preliminare di soddisfarsi su altre garanzie;
 - c) di impegno a rimanere obbligato in solido con il Consorzio fino a quando il "Delegante" non dichiara definitivamente conclusa la procedura espropriativa e il pieno adempimento degli obblighi assunti;
 - d) di manleva nei confronti del "Delegante" per qualsivoglia onere finanziario legato all'acquisizione delle aree;
 - e) di impegno a pagare, anche parzialmente, quanto dovuto, entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta da parte del "Delegante".
- La predetta fidejussione contiene, altresì, le seguenti clausole:

Ripartizione Stazione Unica Appaltante, Contratti
e Gestione Lavori Pubblici
Settore Espropriazioni e Gestione Amministrativa

- a) la previsione secondo cui la fideiussione potrà essere totalmente svincolata soltanto dopo la definizione totale della procedura espropriativa;
- b) la previsione secondo cui il "Delegante" potrà procedere all'incameramento parziale o totale della fideiussione a seguito del parziale ovvero mancato adempimento delle obbligazioni assunte;
- c) la previsione secondo cui il "Delegante" nel caso di avveramento del precedente punto, può richiedere - ove del caso - l'integrazione fino alla concorrenza dell'importo di cui sopra.

Art. 10 Rinvio normativo

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente provvedimento si rinvia alla normativa vigente in materia.

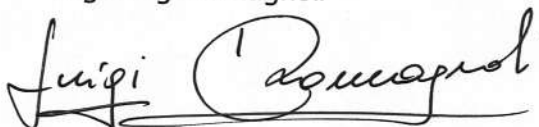
Per il "Delegante" _____

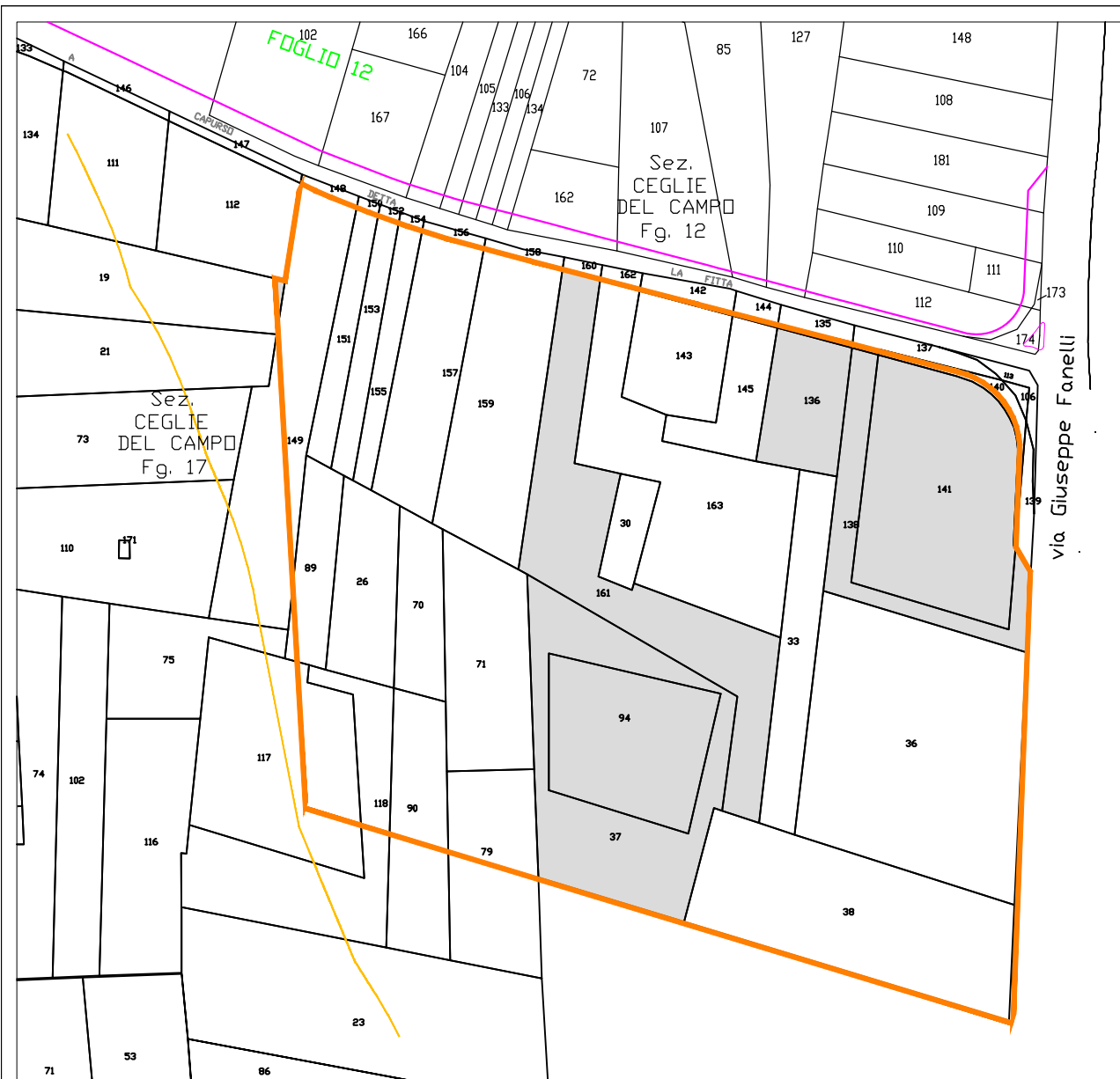
per il "Delegato"

per presa visione e condivisione del testo

Bari, 23/07/2023

Ing. Luigi Romagnoli





LEGENDA:

-  Particelle oggetto di esproprio
-  Limite di tipizzazione



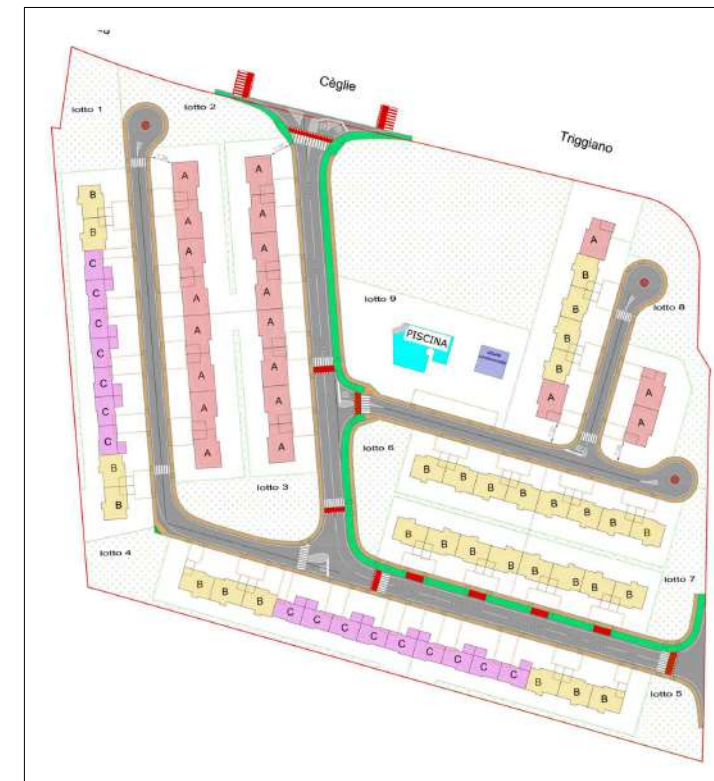
COMUNE DI BARI

Municipio 4: Carbonara - Ceglie - Loseto

PROGETTO OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
n.214/2003 - MAGLIA N°
23 di P.R.G., ZONA DI
ESPANSIONE C3 IN AGRO
DI CEGLIE DEL CAMPO - BA
approvato definitivamente dal
Comune di Bari con delibera di Giunta
Comunale n. 160 del 25/03/2014

PARERE sul PROGETTO
DEFINITIVO prot. n.
12552/2018



TITOLO ELABORATO:

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO: PLANIMETRIA CATASTALE

PROGETTISTA

Ing. Onofrio Burdi
iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 2935

Ing. Giuseppe Milella
iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 5243

Ing. Onofrio Sardone
iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 8478

Tecnomobility s.a.s
di Andersson Anna Maria
Margaretta & C. S.a.s.

CONSULENTE IMPIANTI ELETTRICI:

Ing. Giovanni Vecchio
iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 10591

CODICE ELABORATO:

PD ES PL 01

Scala:
1:2000

Data:
giugno 2023

Redatto per conto del:
CONSORZIO "MARGHERITA"
strada San Nicola 9/A - 70129 - Bari
P.I. 07705950728

IL COMMITTENTE

CONSORZIO MARGHERITA
CONSORZIO MARGHERITA
Strada S. Nicola, 9/A
70129 - BARI
P.I. 07705950728
REA BA - 575300

LEGENDA

Limite zonizzazione
- Maglia C3 n°23

Limite Lotti

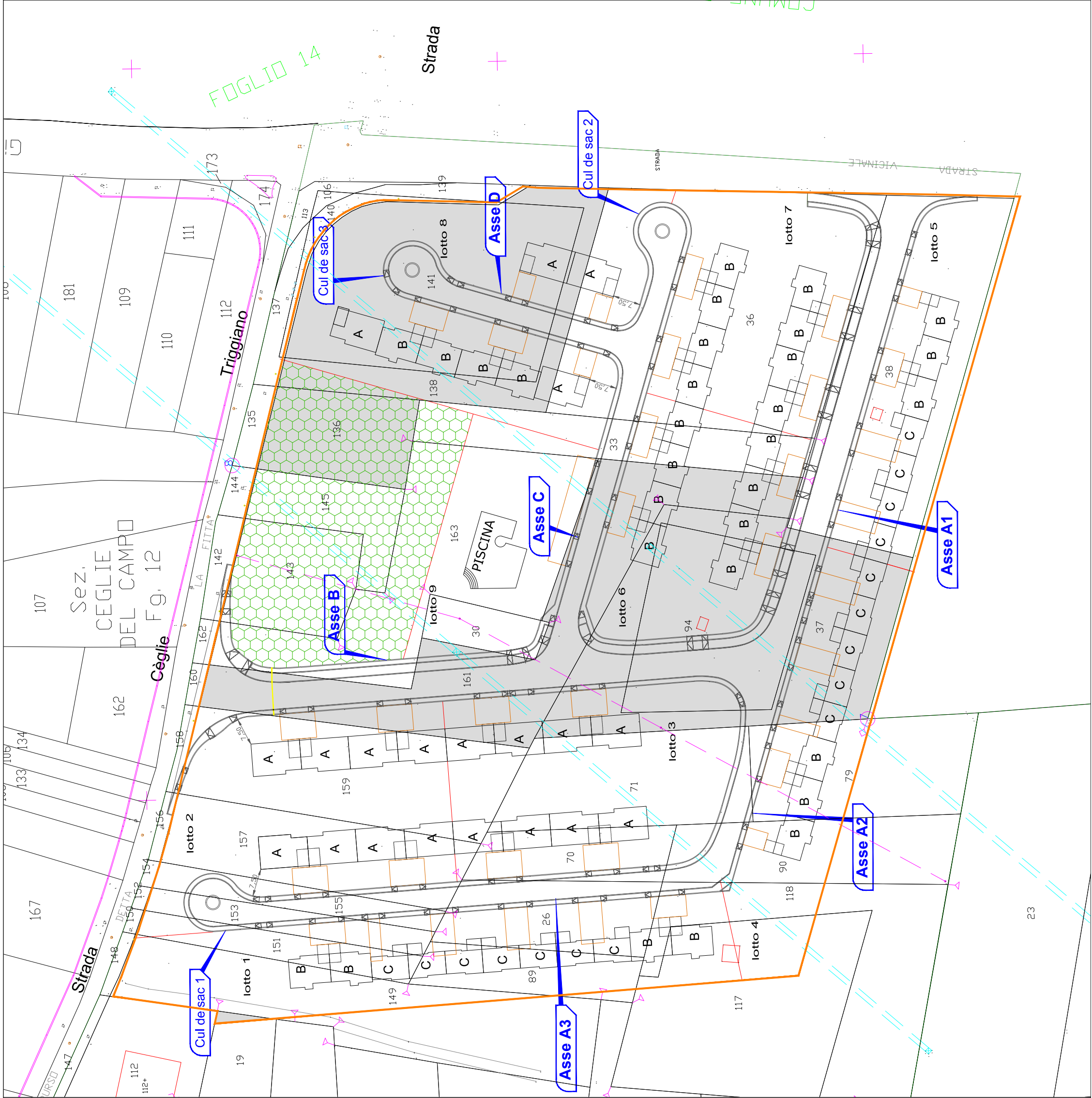
Standards

Particelle da
espropriare

Viabilità privata
con riserva di
acquisizione alla
mano pubblica:
-Asse A1 e B

Viabilità privata
di progetto:
-Asse A3-A2-C-D

Edifici di progetto

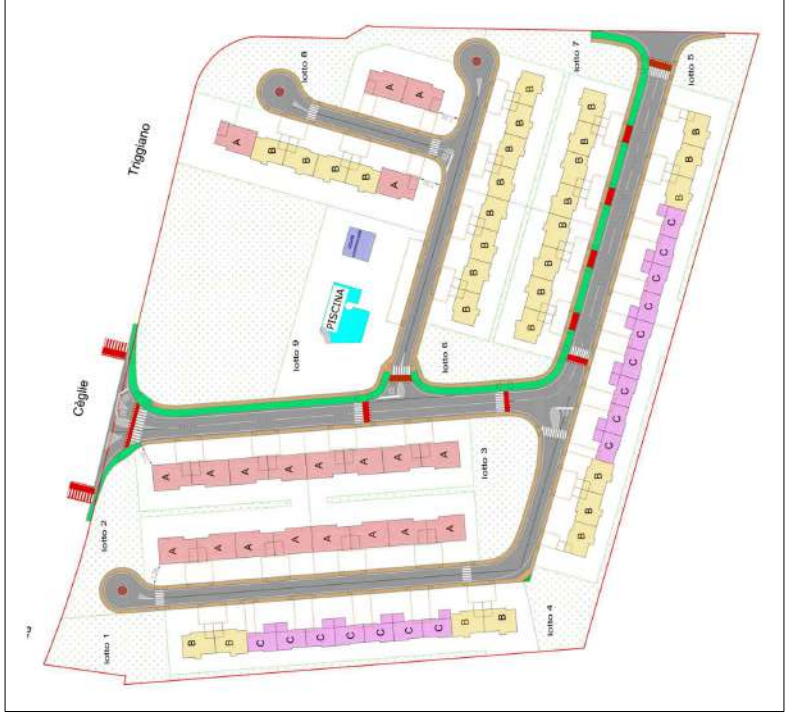


COMUNE DI BARI
Municipio 4: Carbonara - Ceglie - Loseto
PROGETTO OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
n.214/2003 - MAGLIA N°
23 di P.R.G., ZONA DI
ESPANSIONE C3 IN AGRO
DI CEGLIE DEL CAMPO - BA
approvato definitivamente dal
Comune di Bari con delibera di Giunta
Comunale n. 160 del 25/03/2014

PARERE sul PROGETTO
DEFINITIVO prot. n.
12552/2018

**PROGETTO
DEFINITIVO - REV.1**



TITOLO ELABORATO:
**PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO: PLANIMETRIA
GENERALE**

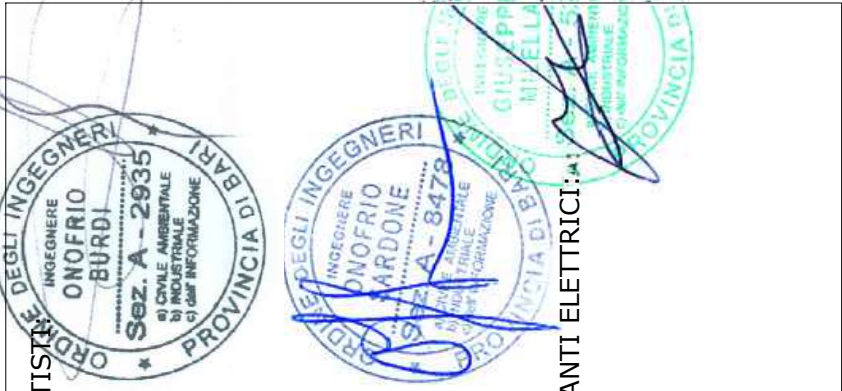
Ing. Onofrio Burdi
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 2935

Ing. Giuseppe Milella
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 5243

Ing. Onofrio Sardone
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 8478

Tecnomobility s.a.s
Iscritto alla Camera di Commercio di Bari al n. 8478
di Andersson Anna Maria
Mangano & C. S.r.l.
CONSULENTE IMPIANTI ELETTRICI: A1

Ing. Giovanni Vecchio
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 10591



CODICE ELABORATO:
PD ES PL 02

Scala:
1:1000

Data:
giugno 2023

Redatto per conto del:
CONSORZIO "MARGHERITA"
strada San Nicola 9/A - 70129 - Bari
P.I. 07705950728

IL COMMITTENTE
**CONSORZIO MARGHERITA
CONSORZIO MARGHERITA**
Strada S. Nicola, 9/A
70129 - BARI
P.I. 07705950728
REA BA - 576800



COMUNE DI BARI

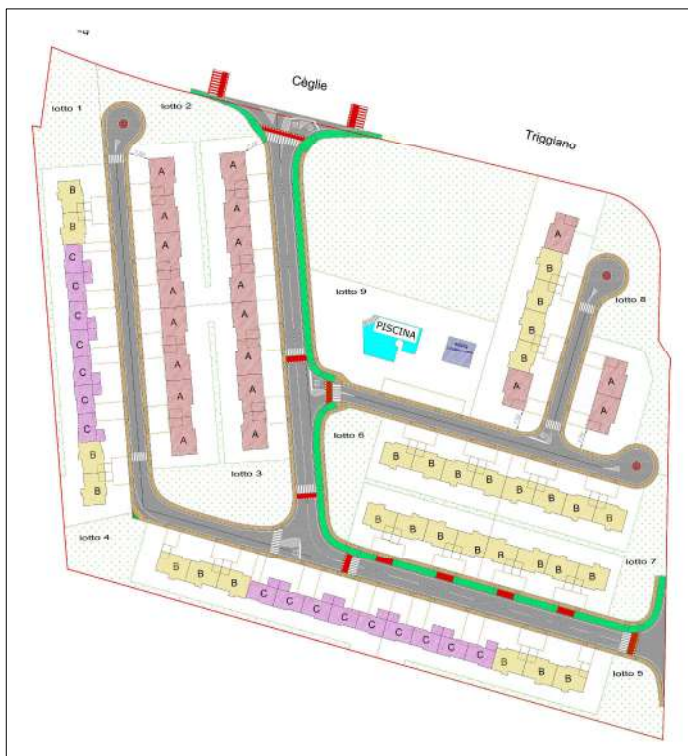
Municipio 4: Carbonara - Ceglie - Loseto

PROGETTO OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
n.214/2003 - MAGLIA N°
23 di P.R.G., ZONA DI
ESPANSIONE C3 IN AGRO
DI CEGLIE DEL CAMPO - BA

approvato definitivamente dal
Comune di Bari con delibera di Giunta
Comunale n. 160 del 25/03/2014

PARERE sul PROGETTO
DEFINITIVO prot. n.
12552/2018



**PROGETTO
DEFINITIVO - REV.1**

TITOLO ELABORATO:
**RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE SOGGETTE A
ESPROPRIO**

PROGETTISTI:

Ing. Onofrio Burdi

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 2935

Ing. Giuseppe Milella

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 5243

Ing. Onofrio Sardone

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 8478

Tecnomobility s.a.s

iscritto alla CCIAA di Bari al n. 589105

TECNOMOBILITY
di Andersson Anna Maria
Margareta & C. S.a.s.

CONSULENTE IMPIANTI ELETTRICI:

Ing. Giovanni Vecchio

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 10591



CODICE ELABORATO:

PD ES RE 01

Scala:

Data:

giugno 2023

Redatto per conto del:

CONSORZIO "MARGHERITA"
strada San Nicola 9/A - 70129 - Bari
P.I. 07705950728

IL COMMITTENTE

CONSORZIO MARGHERITA

CONSORZIO MARGHERITA

Strada S. Nicola, 9/A
70129 - BARI

Part. IVA: 07705950728

REA BA 576301

Premessa:

Il 06/06/2020 prot. n. 159779 la POS Espropri e Stime del Comune di Bari ha espresso parere favorevole sulla Stima delle aree soggette a esproprio e sul Piano Particellare di Esproprio.

In data 16/03/2021 il Presidente del Consorzio "Margherita" ha trasmesso alla Ripartizione Urbanistica (prot.68124 del 16/03/2021) le controdeduzioni alla nota del 17/09/2020 Germane Camastra (prot.n.208842/2020) insieme alla relazione di Stima delle aree soggette ad esproprio del P.d.L.214/03.

In data 07/04/2021 la Ripartizione Urbanistica con prot. n. 87793/2021, trasmetteva al Direttore della Rip. II.VV.OO.PP. ing. Claudio Laricchia, al Direttore del Settore Interventi sul Territorio ing. Laura Casanova e alla POS Espropri e Stime ing. Rossana Racioppi, gli elaborati firmati digitalmente riguardanti le controdeduzioni alla nota del 17/09/2020 Germane Camastra prot. n. 208842/2020 e relativi allegati e nuova relazione di stima delle aree soggette ad esproprio, al fine di esprimere il parere di competenza.

Atteso che, rispetto all'iniziale prospettazione, i proprietari delle particelle n. 155-157 del fg. 17 di Ceglie del Campo, hanno, in data 23/06/2023, aderito al Consorzio Margherita, con Atto Pubblico per Notar Gisella Simone, è stata aggiornata e trasmessa al Comune di Bari, la sotto elencata documentazione:

- Relazione di stima delle aree soggette ad esproprio (già agli atti) con aggiornamento mediante stralcio delle particelle n.155-157 del fg. 17 di Ceglie del Campo;
- Piano Particellare Esproprio – Planimetria catastale;
- Piano Particellare Esproprio – Planimetria generale su catastale;
- visure storiche delle particelle oggetto di esproprio.

Oggetto della presente relazione è l'esproprio delle aree di proprietà di coloro che non hanno ancora aderito al Consorzio "Margherita" che si è costituito per atto per notar Gisella Simone del 01/08/2014 in seguito all'approvazione del Piano di Lottizzazione n.214/03 da parte della Giunta Comunale di Bari (Delibera N.160/2014) della Maglia di Espansione C3 n.23 ubicata nel Comune

Pagina 1 di 5

PROGETTISTI:

Ing. Onofrio Burdi

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 2935

Ing. Giuseppe Milella

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 5243

Ing. Onofrio Sardone

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 8478

Tecnomobility di Andersson Anna

Maria Margareta & C. s.a.s.

Iscritto alla CCIAA di Bari al n. 589105

CONSULENTE IMPIANTI ELETTRICI:

Ing. Giovanni Vecchio

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 10591

di Bari e precisamente in agro di Bari-Ceglie del Campo. Tale procedura espropriativa si rende necessaria per l'attuazione del P.d.L. n. 214/03 già approvato.

Tali particelle sono individuate nelle planimetrie:

- Piano particellare di esproprio: Planimetria catastale;
- Piano particellare di esproprio: Planimetria generale.

L'entrata in vigore del T.U. n. 327 del 08/06/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 302 del 27/12/2002 sulle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, consente di determinare la procedura di occupazione d'urgenza prevista dall'art.22 e 22/bis, nonché dalla L.R. n. 3 del 22/02/2005, per le aree interessate dall'intervento e quindi accelerare la fase di acquisizione materiale delle stesse.

Individuati i beni oggetto d'esproprio e le percentuali di possesso per coloro che non hanno ancora manifestato la volontà di aderire al Consorzio, si determinerà l'indennità per i suddetti terreni; il tutto come riportato nella planimetria in cui sono individuate le particelle oggetto di esproprio e nell'Elenco Ditte degli immobili oggetto di esproprio e Computo metrico indennità di esproprio.

RIFERIMENTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

In base all'attuale P.R.G. del Comune di Bari, la superficie delle particelle oggetto dell'esproprio è tipizzata come zone di **Espansione "C3"**, con indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,50 mc/mq e tali particelle sono assoggettate a P.U.E. ai sensi dell'art. 16 della L.R. 20/2001.

STIMA DEI BENI

AREE EDIFICABILI:

L'art. 37 del T.U. Espropri n.327/2001, prevedeva, per le aree edificabili, che l'indennità definitiva fosse determinata in base alla semisomma del valore venale del bene e del reddito dominicale netto, moltiplicato per dieci. Le sentenze n. 348 e n. 349 del 24/07/2007, ha dichiarato l'art. 37 del T.U. Espropri n.327/2001 incostituzionale e pertanto così come ribadito dalla Corte di Cassazione, con

Pagina 2 di 5

PROGETTISTI:

Ing. Onofrio Burdi

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 2935

Ing. Giuseppe Milella

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 5243

Ing. Onofrio Sardone

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 8478

Tecnomobility di Andersson Anna

Maria Margareta & C. s.a.s.

Iscritto alla CCIAA di Bari al n. 589105

CONSULENTE IMPIANTI ELETTRICI:

Ing. Giovanni Vecchio

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 10591

Sentenza n.11176 del 07/05/2010: "il valore dell'area edificabile è costituito da quello venale in comune commercio".

Pertanto il valore venale di un bene può essere stimato mediante il metodo comparativo, utilizzando come parametro di riferimento il valore medio per metro quadrato di superficie, rilevato per suoli edificatori simili con le stesse caratteristiche.

Il valore di mercato di un suolo è influenzato, dalla possibilità che la volumetria possa essere concretamente realizzata sulla stessa area, dalla posizione, dalla volontà amministrativa, dai vincoli esistenti, dai tempi di realizzazione, da un Piano di lottizzazione adottato e/o approvato e/o convenzionato, da un Permesso di Costruire rilasciato; tutti elementi essenziali che determinano un'oscillazione degli stessi valori. I suoli oggetto della presente relazione sono ubicati in zona periferica dell'abitato della Città di Bari, ai confini del territorio comunale e precisamente ai confini del Quartiere di Ceglie del Campo (IV municipio). Da indagini effettuate presso operatori di mercato e gli Uffici Tecnici Comunali, è emerso che terreni simili a quelli in questione, tutti ricadenti in zona di espansione "C3", sono stati oggetto, in epoca recente di vari atti di compravendita con valori compresi tra 20,00 €/mq a 50,00 €/mq, con una media di 35,00 €/mq. La Deliberazione di Giunta Comunale di Bari n. 889 del 28/12/2017 avente ad oggetto: "Approvazione dei valori delle aree fabbricabili" ha stabilito per le aree di espansione "C3" un valore di mercato minimo di €/mq 25,00 ed un valore massimo di €/mq 65,00, per cui il valore medio è pari ad 45,00 €/mq; Inoltre la su indicata delibera ha stabilito:

1) per le zone assoggettate a P.U.E. ai sensi dell'art.16 L.R. 20/2001 il valore base riconosciuto in tabella viene rimodulato come segue in relazione allo stato del procedimento amministrativo che ne condiziona il valore:

- Suolo privo di P.U.E.: 25% del valore in tabella;
- Suolo con P.U.E. adottato: 50 % del valore in tabella;
- Suolo con P.U.E. approvato: 75 % del valore in tabella;
- Suolo con P.U.E. convenzionato: 100 % del valore in tabella.

Pagina 3 di 5

PROGETTISTI:

Ing. Onofrio Burdi

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 2935

Ing. Giuseppe Milella

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 5243

Ing. Onofrio Sardone

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 8478

Tecnomobility di Andersson Anna

Maria Margareta & C. s.a.s.

Iscritto alla CCIAA di Bari al n. 589105

CONSULENTE IMPIANTI ELETTRICI:

Ing. Giovanni Vecchio

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 10591

2)“Alla luce della contingenza economica e delle attuali incertezze del mercato immobiliare si stabilisce per tutte le aree un abbattimento del 20% del valore in tabella per l’anno 2018, salvo ulteriore proroga;” Pertanto si considera come valore unitario di esproprio il prezzo di €/mq 45,00 che rappresenta il valore di un suolo con P.U.E. convenzionato.

Poiché il P.U.E, oggetto della presente perizia, è privo di convenzione urbanistica tale valore unitario subirà una riduzione del 25%. Inoltre esso subirà un ulteriore abbattimento del 20% per le attuali incertezze del mercato immobiliare. Pertanto il valore unitario di esproprio, che, nel caso specifico, rappresenta il valore di un suolo con P.U.E. approvato (suolo definitivamente edificabile) grazie all’operato e ai costi sostenuti dagli aderenti al Consorzio Margherita, sarà pari 45,00 €/mq $\times 75\% \times 80\% = \text{€/mq } 27,00$

A questo punto è importante considerare che gli aderenti al Consorzio Margherita, dal 2002 ad oggi, hanno assunto tutti i costi per trasformare un terreno suscettibile di edificazione (suolo privo di P.U.E.) in un suolo definitivamente edificabile (suolo con P.U.E.) e tanto senza alcun apporto dei soggetti non aderenti. E’ di intuibile rilevazione che, proprio grazie all’operato ed ai costi sostenuti dagli aderenti al Consorzio Margherita, il valore del suolo dei soggetti non aderenti, ha ottenuto un sensibile incremento di valore. Appare evidentemente consequenziale, altresì, che tali spese occorse per detta trasformazione sostenute dagli aderenti al Consorzio, pari, ad oggi, ad € 158.723,81, documentate dai bilanci del Consorzio, devono essere considerate (in decurtazione) nella valutazione del prezzo unitario di esproprio. Pertanto, poiché la superficie totale del P.d.L. è pari a mq 41.087,30, si ha che la spesa unitaria di trasformazione, che ha reso un suolo suscettibile di edificazione (suolo privo di P.U.E.) in un suolo definitivamente edificabile (suolo con P.U.E.) è pari a € 158.723,81: 41.087,30 mq. = €/mq 3,86.

In virtù di quanto su esposto e documentato, ritengo che il prezzo unitario stimato dal sottoscritto, pari ad € 27/mq, (riguardante un suolo con P.U.E. approvato), dovrà essere altresì decrementato della spesa unitaria di trasformazione, pari ad €/mq 3,86, sostenuta dal Consorzio per tutte le opere che hanno reso definitivamente edificabile i suoli de quo. Alla

Pagina 4 di 5

PROGETTISTI:

Ing. Onofrio Burdi

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 2935

Ing. Giuseppe Milella

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 5243

Ing. Onofrio Sardone

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 8478

Tecnomobility di Andersson Anna

Maria Margareta & C. s.a.s.

Iscritto alla CCIAA di Bari al n. 589105

CONSULENTE IMPIANTI ELETTRICI:

Ing. Giovanni Vecchio

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 10591

luce di quanto su esposto si assume un valore unitario pari a €/mq 23,15 (€/mq 27 - €/mq 3,86) (Euro ventitre/15).

VALORE DELLE AREE DA ESPROPRIARE

Verificate le aree da espropriare ed i proprietari che non hanno ancora aderito al Consorzio, dal Piano Particellare - Computo indennità di esproprio, si evince che la superficie catastale dei non aderenti è pari a mq 12.571,00, leggermente inferiore a quella reale, per cui il valore delle aree da espropriare è pari ad €291.018,65.

CALCOLO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

L'art. 50 del D.P.R. n.327 del 08/06/2001 e s.m.i. prevede e riconosce all'espropriato una indennità di occupazione, che decorre dalla data dell'immissione in possesso, pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto in caso di esproprio dell'area, per ciascun anno di occupazione.

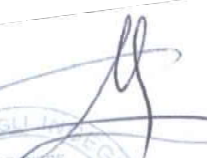
Pertanto, prevedendo un'occupazione massima di un anno si ha:

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE: € 291.018,65 x 1 / 12 = € 24.251,55

QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO

1. Valore aree da espropriare =	€ 291.018,65
2. Indennità di occupazione =	€ 24.251,55
3. Danni, imprevisti, notifiche, registrazioni, trascrizioni, valutazioni ed arrotondamenti =	€ 31.729,80
Totale indennità di esproprio =	€ 347.000,00

Bari, 29/06/2023



IL TECNICO
Ing. Onofrio Burdi

Pagina 5 di 5

PROGETTISTI:

Ing. Onofrio Burdi

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 2935

Ing. Giuseppe Milella

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 5243

Ing. Onofrio Sardone

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 8478

Tecnomobility di Andersson Anna

Maria Margareta & C. s.a.s.

iscritto alla CCIAA di Bari al n. 589105

CONSULENTE IMPIANTI ELETTRICI:

Ing. Giovanni Vecchio

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 10591