



CITTA' METROPOLITANA DI BARI
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 140

dell'11/05/2022

OGGETTO: "Piano di lottizzazione per la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti nel Comparto Edilizio n. 17 ai sensi dell'art. 34 comma 2 delle N.T.A. del P.R.G.C." – Modifiche ed integrazioni allo schema di convenzione urbanistica per la suddivisione dell'UMI.

L'anno duemilaventidue, il giorno undici del mese di maggio nella Casa Comunale, legalmente convocata, si è riunita, sotto la Presidenza del Sindaco Tommaso Minervini e con l'assistenza del Segretario Generale, dott. Ernesto Lozzi, la Giunta comunale nelle persone dei Signori:

MINERVINI Tommaso	SINDACO	PRESENTE
ANCONA Antonio	VICE SINDACO	PRESENTE
CAMPOREALE Nicola	ASSESSORE	PRESENTE
DE PIETRO Luisella	ASSESSORE	PRESENTE
POLI Maridda Maria	ASSESSORE	PRESENTE
ROSSIELLO Giacomo	ASSESSORE	PRESENTE
SGHERZA Gianna	ASSESSORE	PRESENTE
SPADAVECCHIA Vincenzo	ASSESSORE	PRESENTE

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

LA GIUNTA COMUNALE

ESAMINATA l'allegata proposta di deliberazione;

VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1° e dell'art. 147 bis del D.Lvo 267/2000 allegati alla presente deliberazione:

- dal Dirigente del Settore Territorio/Ambiente, in ordine alla regolarità tecnica;
- dal Dirigente del Settore Bilancio, Patrimonio, Partecipate e Servizi Istituzionali, in ordine alla regolarità contabile;

Con voti unanimi e favorevoli espressi in forma palese;

DELIBERA

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

Successivamente, con separata votazione unanime

LA GIUNTA COMUNALE

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

IL SINDACO – PRESIDENTE

Tommaso MINERVINI

IL SEGRETARIO GENERALE

dott. Ernesto LOZZI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Avente ad

OGGETTO: *“Piano di lottizzazione per la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti nel Comparto Edilizio n. 17 ai sensi dell’art. 34 comma 2 delle N.T.A. del P.R.G.C.”*, Modifiche ed integrazioni allo schema di convenzione urbanistica per la suddivisione dell’UMI 1.

che viene sottoposta all’esame della Giunta:

Premesso che:

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

la Zona residenziale di espansione “C” – Sottozona C/1 del Piano Regolatore Generale del Comune di Molfetta è disciplinata dall’art. 34.1 delle NTA che, al comma 2, dispone “... *in essa possono essere previsti, oltre alle nuove costruzioni, anche interventi di conservazione e riqualificazione di eventuali preesistenze edilizie ...*”;

con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 13 del 25 gennaio 2017 veniva approvato definitivamente il *“Piano di lottizzazione per la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti nel Comparto Edilizio n. 17 ai sensi dell’art. 34 comma 2 delle N.T.A. del P.R.G.C.”*;

il piano prevedeva la costituzione di due unità minime d’intervento, denominate UMI 1 e UMI 2, con demolizione dei volumi esistenti e ricostruzione degli stessi in quattro edifici (fabbricati A2 e A3 nell’UMI 1 e fabbricati A4 e A5 nell’UMI 2).

Rilevato che:

con nota acquisita al protocollo comunale n. 5118 del 24 gennaio 2022, il delegato di un gruppo di proprietari dell’UMI 1, ha proposto di suddividere la predetta UMI 1 in due parti denominate, rispettivamente, UMI 1-A2 e UMI 1-A3, comprendenti, ognuna, l’edificio di pari nome, come fasi esecutive dell’originaria UMI 1 allegando anche la bozza di convenzione urbanistica da sottoscrivere per l’UMI 1-A2 e la tavola 3i che integra la tavola 3 del piano approvato prevedendo, appunto, l’esecuzione dell’UMI 1 in due fasi.

Osservato che:

la tabella urbanistica riferita all’intero piano, riportata nella tavola 3i proposta, è coerente con quella del piano approvato;

la proposta colloca tutti i proprietari deleganti, detti soggetti attuatori, nell’UMI 1-A2.

Rilevato che:

i soggetti attuatori dell’UMI 1-A2 rappresentavano il 31,12% delle volumetrie totali di piano e il 48,13% delle volumetrie dell’originaria UMI 1. Pertanto, la proposta proveniva da un gruppo di proprietari che non rappresentava la maggioranza dell’UMI 1 in termini di volume;

i soggetti attuatori dell’UMI 1-A2 assommavano la proprietà di 3.322 mq di superficie catastale, pari al 43,3% della superficie catastale dichiarata per l’UMI 1 nel piano approvato;

Visto che:

deve ritenersi applicabile, per analogia, l'art. 16 comma 1 lettera b) della L.R. n. 20/2001 come precisato dall'art. 37 della L.R. n. 22/2006 che prevede, per i piani urbanistici esecutivi, la presentazione della proposta da parte di proprietari che rappresentino almeno il 51% della superficie catastale; un richiamo alla suddetta norma è contenuto, per i piani di comparto, anche nell'art. 7 delle N.T.A. del PRGC;

conseguentemente la proposta di suddividere l'originaria UMI 1 in due fasi esecutive deve essere inoltrata da una compagine proprietaria che rappresenti almeno il 51% della superficie catastale dell'UMI 1;

dall'analisi della proposta, effettuata dal Settore Territorio/Ambiente risultavano aspetti meritevoli di modifiche, precisazioni e integrazioni;

per effetto delle precedenti considerazioni è stato convocato, per il giorno 22 febbraio 2022, apposito tavolo tecnico con il proponente, di cui è stato redatto e sottoscritto il relativo verbale.

Visto che:

con nota acquisita al protocollo comunale n. 22739 del 01 aprile 2022, il proponente ha rielaborato l'iniziale proposta depositandone i relativi atti;

la nuova proposta prevede l'adesione di ulteriori proprietari con il che i proponenti rappresenterebbero il 59,34% del volume dell'UMI 1 e la superficie catastale complessiva di proprietà dei proponenti risulterebbe di 4.097 mq, pari al 53,4% della superficie catastale dell'UMI 1, soddisfacendo così il requisito richiesto;

la bozza di convenzione presentata dai proponenti, prevede che gli stessi possano eseguire la demolizione dei manufatti esistenti sulle aree da cedere al Comune dopo la stipula della convenzione e comunque entro la data di rilascio del primo permesso di costruire.

Osservato che:

i parametri urbanistici della nuova proposta, esaminati dal Settore Territorio/Ambiente, risultano coerenti con le osservazioni alla iniziale proposta del gennaio 2022;

fatte salve le aree da cedere per standard ai sensi del D.M. 1444/1968, la minore quantità di aree per servizi aggiuntivi da cedere per l'UMI 1, pari a 110,54 mq, sarà compensata da una maggior cessione nell'UMI 2 (così come già previsto nel piano approvato) o monetizzata;

la possibilità di eseguire la demolizione dei manufatti esistenti sulle aree da cedere al Comune dopo la stipula della convenzione implicherebbe inevitabili atti e responsabilità da parte del Comune che, al momento della demolizione, risulterebbe proprietario del manufatto;

conseguentemente, l'Ufficio ha ritenuto necessario che lo schema di convenzione preveda una clausola sospensiva degli effetti della convenzione fino ad avvenuta demolizione dei manufatti e identificazione catastale delle aree cedute al Comune e conseguenziale clausola risolutiva in caso di inadempimento nei termini fissati;

inoltre, rilevato che i proponenti hanno inoltrato una bozza dello schema di convenzione da stipulare per la sola UMI 1-A2 e ritenuto, di converso, che debba essere approvato lo schema esecutivo della convenzione, già approvato con il piano, per renderlo coerente con il principio di attuazione delle UMI per fasi esecutive e che esso debba essere applicabile in generale e non solo alla parte dell'UMI 1 denominata UMI 1-A2;

Letta la relazione del Settore Territorio/Ambiente dalla quale si evince che:

è stata operata una modifica dello schema di convenzione originariamente approvato per renderlo coerente con il principio di attuazione delle UMI per fasi esecutive;

la proposta in oggetto non è soggetta a pareri degli Enti sovraordinati in quanto, rispetto al piano già approvato, rappresenta una mera modifica normativa della convenzione urbanistica;

si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole all'approvazione della proposta e della conseguente modifica dello schema di convenzione del *Piano di lottizzazione per la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti nel Comparto Edilizio n. 17 ai sensi dell'art. 34 comma 2 delle N.T.A. del P.R.G.C.* in quanto coerente con il piano approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 13 del 25 gennaio 2017, precisando che, in fase di stipula della convenzione, dovrà essere acquisito il consenso dei proprietari al fine di raggiungere le quote di legge.

Ritenuto che:

risulta di preminente interesse pubblico procedere con celerità alla riqualificazione di un'area della città da tempo degradata;

conseguentemente, si rende necessario procedere alla modifica ed integrazione dello "Schema di Convenzione" allegato al Piano approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 13 del 25 gennaio 2017, introducendo la possibilità di procedere per fasi esecutive nell'attuazione delle due UMI originariamente previste dal piano approvato.

Visto lo schema di convenzione, accluso alla sopracitata Relazione del Settore, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

Rilevato che, nel caso di specie, trattandosi di atto esecutivo per l'attuazione del Piano, si può procedere con la deliberazione di Giunta Comunale.

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

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

Visto lo Statuto Comunale

PROPONE DI DELIBERARE

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

1. **Ritenere** sussistenti le ragioni di interesse pubblico per la riqualificazione di un'area della città da tempo degradata, favorendo una celere attuazione del *"Piano di lottizzazione per la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti nel Comparto Edilizio n. 17 ai sensi dell'art. 34 comma 2 delle N.T.A. del P.R.G.C."* e, facendo propria la Relazione del Dirigente del Settore Territorio/Ambiente, agli atti di ufficio.
2. **Approvare** lo "Schema esecutivo di Convenzione" già allegato al Piano approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 13 del 25 gennaio 2017, con riferimento alla possibilità di procedere per fasi esecutive nell'attuazione delle due UMI originariamente previste dal piano approvato.


3. **Autorizzare** il dirigente del Settore Territorio/Ambiente ad intervenire nella stipula dell'atto in parola in nome e per conto del Comune di Molfetta, precisando che, in fase di stipula della convenzione, dovrà essere acquisito il consenso dei proprietari al fine di raggiungere le quote di legge.
4. **Autorizzare** il dirigente del Settore Territorio/Ambiente ad introdurre nella convenzione le eventuali modifiche non sostanziali necessarie ad adeguare lo schema approvato alla oggettiva situazione, precisando che le spese inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti e ogni altro onere annesso e connesso, saranno a carico esclusivo dei Soggetti richiedenti.
5. **Demandare** al dirigente del Settore Territorio gli adempimenti conseguenti.

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

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

Molfetta, 1° 0 MAG. 2022

Il Dirigente del Settore III
ing. Alessandro Binetti



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

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

Molfetta, 10/05/2022

Il Dirigente del Settore I
dott. Mauro de Gennaro



Deliberazione di Giunta Comunale n. 140 dell'11/05/2022

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

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

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio On Line del sito informatico istituzionale del Comune www.comune.molfetta.ba.it dal giorno 24 MAG. 2022 per quindici giorni consecutivi.



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Ernesto LOZZI

Certificato di avvenuta esecutività e pubblicazione

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la presente deliberazione:

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

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Ernesto LOZZI

, li _____