

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 55 del 01/04/2015

OGGETTO:

Legge 7 agosto 1990, n. 241 art. 11 (Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento).
Vertenza Eredi Corbacio c/ Comune di Monopoli. Approvazione schema di transazione.

Il giorno 01/04/2015 alle ore 09.00 con la continuazione, in Monopoli e nella sede del Palazzo Comunale, si è riunita la Giunta Comunale per l' approvazione della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

- 01 - Sindaco - ROMANI EMILIO
- 02 - Vice Sindaco - CAMPANELLI GIUSEPPE
- 03 - Assessore - PERRICCI ROSANNA Avv. Dott.
- 04 - Assessore - ANNESE ANGELO
- 05 - Assessore - LACATENA STEFANO
- 06 - Assessore - MITROTTI SERAFINO

PRESENTI	ASSENTI
P	
P	
P	
P	
P	
P	

Assiste il Segretario Generale Dott.ssa Christiana Anglana

Verificato il numero legale, il Presidente, *Ing. Emilio Romani* – Sindaco – invita a deliberare sulla proposta di deliberazione all'oggetto, sulla quale i responsabili dei servizi interessati hanno espresso i pareri, richiesti ai sensi dell' art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n°267.

Esito: Approvata con Immediata Eseguita'

BOZZA DI ACCORDO EX ART. 11 L. N. 241/1990 E S.M.I.

L'anno duemilaquindici , il giorno del mese di in
....., nei locali del Comune, posti in Via....., dinanzi a me Dott.
....., sono personalmente comparsi i signori:

da una parte il sig., nat... a
..... il domiciliat... per la carica presso il
Palazzo Comunale, che interviene nel presente atto non in proprio, ma quale
Dirigente pro tempore del Settore _____ del Comune di Monopoli, perciò
in qualità di rappresentante legale del Comune, P.IVA:, al presente
atto legittimato e nell'esercizio dei poteri di rappresentanza conferiti ai
sensi dell'art. 107 e seguenti D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nonché dall'art.
..... dello Statuto del Comune di Monopoli

dall'altra i sig. i sigg. ri Corbacio Angelo, Corbacio Francesco, Pasquale,
Vincenzo , Caterina , Vincenzo , Maria , Caterina , Angela, Giulia ,
Vincenza , Giustina , Vincenzo, Maria, Donata, Palma , Palmina e
Carvisiglia Domenica , rapp.ti e difesi dall'Avv. Bice Pasqualone (d'ora
innanzi eredi Corbacio) nat... a (.....) il
..... e residente in, via
....., C.F., in qualità di
..... della, con sede in
....., nat... a (.....) il
..... e residente in, via
....., C.F.,

nat... a (.....) il e
residente in, via, C.F.

Le parti premettono di ritenere e considerare rilevanti i seguenti aspetti ai
fini della pattuizione .

A) I sigg. ri Corbacio Angelo, Corbacio Francesco, Pasquale, Vincenzo,
Caterina, Vincenzo, Maria, Caterina, Angela, Giulia, Vincenza, Giustina,
Vincenzo, Maria, Donata, Palma, Palmina e Carvisiglia Domenica sono
comproprietari di distinte aree censite al catasto del Comune di Monopoli,
fgl 11 p.tc 1834, p.tc 2596 - p.tc 6340 e p.tc 6339.

B) Con Deliberazione di C.C. n. 7 del 05.03.2001 venne istituito il Parco
Urbano nella zona denominata Lama Belvedere e con successiva
Deliberazione di Giunta Comunale del 07.09.2001 si provvide ad istruire gli
atti per l'utilizzazione dei finanziamenti P.O.R. Puglia finalizzati alla
sistemazione della Lama Belvedere approvando un progetto di sistemazione
di un primo lotto stralcio. Il prefato progetto venne approvato con
Deliberazione di Giunta Comunale n. 323 del 5.11.2001 finanziato con
"P.O.R. Puglia 2000/2006 - Misura 1.6 del C.D.P. "Salvaguardia e
valorizzazione dei Beni Naturali ed Ambientali - Linea di intervento 3 -
azione a) e b)". Con deliberazioni n.243/04 di Giunta comunale e n. 7/2005

di Consiglio comunale, l'opera venne assentita ai fini dell'inserimento nel Piano Triennale opere pubbliche, nonché per l'approvazione del relativo progetto preliminare a sensi dell'art.6 della L.R. 3/2005 con conseguente riapposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

C) Con deliberazione n. 56 del 19.9.2006, il Consiglio Comunale di Monopoli reiterò - ai sensi dell'art. 9, comma 4, del DPR 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i. - il vincolo preordinato all'esproprio per il Recupero di Lama Belvedere dichiarando l'intervento di pubblica utilità. Con successiva Deliberazione n. 193 del 15.11.2006, la Giunta Comunale di Monopoli approvò il progetto definitivo dei "*Lavori di recupero e riqualificazione di Lama Belvedere – Il lotto*". Con Decreto n. 25 del 27.12.2006, il Dirigente della Ripartizione Tecnica del Comune di Monopoli dispose l'occupazione di urgenza del suolo sito in Monopoli e identificato catastalmente al foglio di mappa n. 11 p.lle 725, 1835 e 2596, per il giorno 30.1.2007.

D) I sig.ri Corbacio Angelo e Corbacio Francesco, quali comproprietari delle aree innanzi identificate, con il ricorso del 23/1/2007 RG n°113/2007 TAR BARI sezione 3^ ebbero ad impugnare:

a) la Deliberazione di C.C. n.56/2006 di approvazione del progetto definitivo delle opere a farsi con la previsione dell'occupazione delle aree, per i relativi piani particellari di esproprio, tra le quali anche quelle di cui in oggetto. Con il predetto provvedimento l'intervento in questione venne inserito nella programmazione triennale delle OO.PP. e venne altresì reiterato il vincolo preordinato all'esproprio;

b) il Decreto di occupazione d'urgenza del 27/12/2006 emesso ai danni delle proprietà in oggetto degli eredi Corbacio.

L'efficacia dei suindicati atti venne sospesa con Ordinanza del TAR Bari n. 80 del 31.01.2007.

Si abbiano per brevità richiamate e trascritte le deduzioni e le ragioni rassegnate dai ricorrenti con il ricorso del 23.1.2007 e le memorie difensive del 4.4.2013, del 17.2.2014 e del 22.2.2014 .

H) Il Comune di Monopoli, si costituì in giudizio con controricorso del 29/1/2007 contestando i motivi di gravame e depositando nel corso del giudizio memorie difensive del 24.1.2003, del 12.2.2014 e 20.2.2014.

E) Il Comune di Monopoli, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 22.10.2010, pubblicata sul BURP n. 167 del 04.11.2010, approvò in via definitiva il PUG (Piano Urbanistico Generale), ai sensi della Legge Regionale Puglia n. 20/2001.

F) Con il PUG la maggiore superficie delle aree degli eredi Corbacio, pari a mq 4.845, ha assunto destinazione a contesti in formazione (art.30/P), altra parte delle stesse aree, pari a mq. 685, ha assunto con il PUG destinazione edificabile (residenziale - commerciale e/o terziaria) quale "*contesti ad alta densità*" ex art.11/P o "*contesti a media densità*" ex art.11/P bis. Più

precisamente il nuovo PUG del Comune di Monopoli ha tipizzato i suoli di proprietà degli eredi Corbacio nel modo seguente:

- part. Ila 6275 (ex 725) PUG/S totalmente in “*Contesti urbani esistenti consolidati e da consolidare, mantenere e qualificare*” (art. 22/S); PUG/P, parte in “*Contesti urbani esistenti consolidati ad alta densità*” (art. 11/P); parte in “*Contesti della trasformazione in formazione*” (art. 30/P);
- part. Ila 6276 (ex 725) PUG/S totalmente in “*Contesti urbani esistenti consolidati e da consolidare, mantenere e qualificare*” (art. 22/S); PUG/P totalmente in “*Contesti della trasformazione in formazione*” (art. 30/P);
- part. Ila 2596 PUG/S totalmente in “*Contesti urbani esistenti consolidati e da consolidare, mantenere e qualificare*” (art. 22/S); PUG/P, parte in “*Contesti urbani esistenti consolidati ad alta densità*” (art. 11/P); parte in “*Contesti urbani esistenti consolidati a media densità*” (art. 11/P bis) parte in “*Contesti della trasformazione in formazione*” (art. 30/P);
- part. Ila 1834 PUG/S totalmente in “*Contesti urbani esistenti consolidati e da consolidare, mantenere e qualificare*” (art. 22/S); PUG/P parte in “*Contesti della trasformazione in formazione*” (art. 30/P); parte in “*Contesti urbani esistenti consolidati a media densità*” (art. 11/P bis).

G) I soli eredi Corbacio Angelo e Corbacio Francesco hanno proposto innanzi al T.A.R. Puglia, Sede di Bari, Sez. III[^] ricorso giurisdizionale R.G. 1262/2011, chiedendo l'annullamento della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 68/2010 di approvazione definitiva del PUG, censurando la scelta del Comune di Monopoli di attribuire a parte dei suoli la destinazione del PUG/P “*Contesto in formazione*” e chiesto l'attribuzione della tipizzazione dell'intera area di loro proprietà a “*Contesto urbano esistente consolidato ad alta densità*”, regolata dall'art. 11 delle n.t.a. del PUG/P (PUG Programmatico), assumendo a riferimento le destinazioni urbanistiche del contesto territoriale circostante. In altri termini, con il ricorso avverso il PUG, è stata chiesta l'assegnazione per le aree di cui al foglio n. 11 part. Ila 1834, 2596, 6275, 6276, 725 la tipizzazione delle aree in destinazione urbanistica a “*Consolidato ad alta densità*” ex art. 11/P del PUG programmatico.

Si abbiano per brevità richiamate e trascritte le deduzioni e le ragioni rassegnate dai ricorrenti con il ricorso del 2.3.2011 e con le successive memorie difensive.

H) Il Comune di Monopoli, e la Regione Puglia si costituivano in giudizio rispettivamente con atto del 29.7.2011 e con atto 18.2.2012 e successive memorie difensive, contestando i motivi di gravame. Si abbiano per brevità richiamate e trascritte tutte le controdeduzioni e le ragioni addotte dai convenuti.

I) Successivamente, con ricorso R.G. n.1014/2013 del 16.7.2013 dinanzi al TAR, Puglia, Sede di Bari, Sez. 3 i sigg.ri Corbacio Angelo e Francesco

hanno impugnato, altresì, il PUG per contrasto della destinazione delle aree quali “*contesto in formazione*” ex art.30/P del PUG con la Ordinanza Cautelare del TAR Bari n. 80/2007 di sospensione della efficacia degli atti ablatori. Nel suindicato ricorso si è costituito il Comune di Monopoli con atto del 30.1.2014.

L) Rispetto alle aree degli eredi Corbacio risultano - oltre alle già citate iniziative finalizzate alla realizzazione di un parco - ulteriori diverse iniziative finalizzate alla costruzione di un parcheggio pluriplano, recanti un altrettanto consolidato indirizzo dell’Ente Locale, favorevole alla infrastrutturazione di parte delle predette aree a tale scopo, perseguito a partire dal 2005 e fino all’attualità sia con atti di pianificazione di ordine generale (Piano dei Servizi e PUM di Area Vasta), sia con “*iniziative puntuali*”.

M) In relazione al precedente punto L il Consiglio Comunale, con deliberazione consiliare n. 07/2005, in sede di approvazione di bilancio per l’anno 2005, si determinò per l’attuazione a mezzo di “*Project Financing*” di un autosilo nel centro urbano all’uopo avviando le relative procedure di P.F. Con nota del 30.06.2005 prot. 17237 venne proposta la realizzazione, in regime di finanza di progetto, di un parcheggio pluriplano quale infrastruttura ubicata nelle aree poste in fregio alla via Marconi (area oggi interessata dalla proposta di cui alla nota prot. 17068 del 27.03.2014). L’iniziativa prevedeva la realizzazione di un autosilo pluriplano, parte fuori terra (quattro livelli fuori terra) e parte interrato (due livelli), con l’intento di procedere alla gestione economica del parcheggio. La predetta proposta venne denegata dalla amministrazione in forza di delibera di Giunta Comunale n. 112 del 05.10.2007 per le seguenti motivazioni:

1. Classificazione delle aree interessate quali “aree ad alta pericolosità idraulica” dal PAI (approvato con deliberazione della AdB 11. 39 del 3 0.11.2005) e conseguente contrasto dell’iniziativa con le NTA del PAI;
2. Determinazioni già assunte dalla Amministrazione proprio con riferimento alla realizzazione del Parco della Lama Belvedere.

N) Sulle aree in questione, individuate come “Contesti in formazione”, insisteva, alla data di presentazione del PF, un vincolo imposto dall’Autorità di Bacino a prevalente valore paesistico - ambientale - aree media pericolosità idraulica (MP); vincolo che ha determinato nel PUG la presenza sui suoli di proprietà dei sig. Corbacio di un “*invariante strutturale di tipo paesistico ambientale, PAI*”.

O) A seguito della realizzazione di opere di mitigazione del rischio idrogeologico per il territorio si è proceduto alla deperimetrazione delle aree sottoposte a vincolo PAI tra cui, anche, le aree di proprietà dei sigg.ri

Corbacio Angelo e Corbacio Francesco. In data 10.02.2012, acclarata al protocollo comunale al n. 8179, i sig.ri Corbacio, proprietari delle aree in catasto censite al foglio n. 11, particelle n. 2596, 1834 e 6275, hanno presentato una proposta di sistemazione urbanistica ed edilizia delle aree di cui innanzi per la realizzazione di un parcheggio pluripiano e la tipizzazione delle aree residue in “Costesti consolidati ad alta densità”.

P) La proposta degli eredi Corbacio è stata successivamente integrata con nota del 24.05.2012 assunta al protocollo dell’Ente sotto il n. 29174. L’intervento si inserisce in un’area situata nel centro urbano di Monopoli totalmente urbanizzata.

Q) La proposta progettuale presentata dagli eredi Corbacio prevede, oltre che la realizzazione di abitazioni per edilizia residenziale privata, anche la realizzazione diretta da parte loro - nel rispetto delle norme sull’evidenza pubblica - di un parcheggio pluripiano.

R) La Giunta Comunale, con Deliberazione n. 155/2012 del 10.09.2012, nelle more dell’iter giurisdizionale dinanzi al TAR relativamente ai tre ricorsi, ha ritenuto di interesse pubblico la proposta di urbanizzazione delle aree (realizzazione di parcheggio ed edilizia a valenza residenziale) e, all’uopo, ha dato mandato agli uffici urbanistici di predisporre una scheda di valutazione dell’opera sotto il profilo della pubblica utilità, rispetto alle destinazioni urbanistiche da adottare.

S) Con successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 191 del 14.11.2012, l’Esecutivo dell’Ente, nel dar seguito alla precedente dichiarazione di pubblico interesse, ha approvato il “*Piano dei Servizi*”, quale strumento finalizzato alla gestione del PUG. Detto strumento alla tav. 2 intitolata “*La nuova città pubblica. Contesti per servizi di nuovo impianto in ambito urbano. Individuazione di aree pubbliche (70% St) e private (30% St)*”, riporta per le aree in fregio alla Via Marconi, di proprietà dei sig.ri Corbacio, la dicitura “*proposta di realizzazione di parcheggio pluripiano in via G. Marconi*”. Lo stesso strumento, alla tav. 3 intitolata “*La nuova città pubblica in ambito urbano. Contesti consolidati e contesti per servizi di nuovo impianto in ambito urbano*” ed alla tav. 3.1 intitolata “*La nuova città pubblica in ambito urbano. Contesti consolidati e contesti per servizi di nuovo impianto nel centro storico e quartiere murattiano (Zona i)*” definisce le aree in fregio alla via Marconi “*S7 – Parcheggi*”.

T) Una ipotesi di infrastrutturazione a mezzo realizzazione di autosilo (parcheggio pubblico pluriplano) è stata già sottoposta (nelle linee generali) al vaglio della Autorità di Bacino per la Puglia in ragione della sua prossimità al tratto interrato terminale della Lama Belvedere noto come “*Canale Ferraricchio*”. L’esito della valutazione preliminare è stato favorevole alla realizzazione del parcheggio, come risulta dal parere

favorevole emesso dalla Autorità di Bacino con la propria nota prot. 15035 del 19.12.2012.

U) I competenti uffici comunali, già in data 14.01.2013, hanno rassegnato all'Amministrazione una serie di valutazioni che definivano diverse condizioni di equilibrio per l'esecuzione di una iniziativa privata che, in forza di varie ipotesi di destinazione urbanistica introduceva, seppur in via parametrica, caratteristiche dimensionali e prestazionali dell'opera a realizzarsi con funzioni di parcheggio.

V) La proposta degli Eredi Corbacio, nelle more dei contenziosi, è stata oggetto di valutazione onde pervenire ad una ipotesi conciliativa, in relazione agli aspetti meramente urbanistici, finalizzata all'assegnazione per le aree di cui trattasi di una destinazione urbanistica che superi il rinvio "dinamico" dell'art. 30/P delle NTA del PUG.

Z) Le aree interessate dalla proposta di parcheggio e di edificazione residenziale non risultano attualmente più qualificate ad alto rischio essendo intervenuta una variazione delle perimetrazioni delle aree a rischio, effettuata dalla Autorità di Bacino con Deliberazione del proprio Comitato Istituzionale n.22 del 18.04.2011.

AA) Con deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 28.02.2014, l'Esecutivo ha manifestato la volontà di realizzare un parcheggio pluriplano nell'area a ridosso della linea ferroviaria in prossimità di Via Guglielmo Marconi e di Corso Umberto ed ha deliberato, tra gli indirizzi della Amministrazione, di porre in essere un *sistema coordinato di iniziative pubbliche e private per la realizzazione di spazi da destinare a parcheggi ed in particolare: Area a ridosso della linea ferroviaria in prossimità di via Guglielmo Marconi e di Corso Umberto ed adiacente alla linea ferroviaria attraverso la realizzazione di un autosilo multipiano pubblico-privato*", allo scopo di *"perseguire un programma di miglioramento del sistema della mobilità urbana anche attraverso la riduzione del numero di veicoli circolanti nel centro cittadino "Murattiano" per il tramite della realizzazione di un efficace sistema di parcheggi secondo le indicazioni contenute nel "PUM di area vasta".(cfr. p.to 1 sub c delle premesse del provvedimento n. 38/2014) .*

BB) Con la nota del 27.03.2014 prot n. 17068, alla luce delle predette determinazioni della Giunta Comunale, i sig.ri Corbacio (n.18) tra cui i due ricorrenti, comproprietari delle aree portate in catasto al fg 11 particelle nn. 6339-6340-2596 e 1834, hanno inoltrato alla Amministrazione comunale una proposta che prevede una ipotesi di definizione urbanistica per le aree di cui trattasi, caratterizzata dalla tipizzazione a *"contesti per servizi di nuovo impianto"*, con disciplina analoga a quella di cui all'art. 27/P NTA PUG ancorchè necessitante di una ulteriore **prescrizione specifica n.7** che preveda specificatamente:

1. *Indice di fabbricabilità e = 4560mq/5077 mq = 0,90 circa mq/mq;*
2. *Realizzazione di residenziale per Sul 3520 mq;*
3. *Realizzazione di commerciale per Sul 1040 mq;*
4. *Realizzazione di superfici di parcheggio per 1170 mq per livello, organizzate su quattro livelli da cedere al Comune di Monopoli.*

CC) A fronte della possibilità di realizzazione di volumetrie a destinazione residenziale nelle aree “a monte” (fg. 11, p.lle 1834 e 2596), parte proponente intende corrispondere la realizzazione di un parcheggio pluripiano con superficie di parcheggio pari a 1170 mq x 4 = 4680 mq da cedere alla Amministrazione, oltre spazi destinati a terziario a piano terra.

DD) La superficie a parcheggio “fuori terra” che il proponente si impegna a cedere all’Amministrazione (a fronte della destinazione residenziale delle aree più a monte che restano di proprietà privata), con la sua estensione assolve alle seguenti funzioni:

1. ***Realizzazione di un’opera pubblica per una superficie pari a 1030,15 mq, relativa all’incremento del valore di SUL corrispondente all’edificazione residenziale richiesta con la proposta di accordo. La quantificazione dell’opera pubblica a farsi viene effettuata in via analogica sulla base delle regole di cui all’art. 27.07/P delle NTA del PUG. La proposta è quindi quella di cedere alla Amministrazione un’opera pubblica il cui valore corrisponde - secondo i criteri già fissati dal PUG per le compensazioni urbanistiche - al surplus di edificazione rispetto all’indice assunto come base per le aree prive di destinazione specifica (indice i = 0,15 mq/mq);***
2. ***Dotazione di standard P2 corrispondenti alle superfici residenziali e commerciali a farsi (secondo le aliquote rispettivamente 0,10 mq/mq e 0,80 mq/mq) per un totale complessivo di 1184 mq;***
3. ***Cessione in favore della Amministrazione di ulteriori aree in qualità di equivalente della metà della quota parte della superficie di intervento priva di destinazione specifica (al netto, cioè, delle altre parti in proprietà già a destinazione “consolidato ad alta o media densità”) pari a 4759 mq/2 = 2538,50 mq;***
4. ***Cessione in favore della Amministrazione di uno spazio delle dimensioni di 50 mq al livello terra (corrispondente alla destinazione d’uso commerciale) quale spazio a servizio e per la gestione del parcheggio pubblico pluripiano.***

In sintesi, la somma complessiva per le aree da cedere a parcheggio corrisponde dunque a:

- a) 1031 (opera pubblica) + 1184 (P2) + 2380 (50% Sup. priva di destinazione specifica) mq = 4595 mq;

b) quella complessivamente ceduta nella proposta corrisponde a **4680 mq** (superiore a 4595mq), cui devono aggiungersi i 50mq a livello “zero” quali spazi nella disponibilità della Amministrazione con destinazione commerciale.

EE) La cessione all’Amministrazione dell’opera pubblica e dell’area è da considerarsi quale contropartita per la tipizzazione dell’area a contesto per servizi di nuovo impianto (con NTA di nuova formulazione) e la realizzazione del parcheggio pluripiano il cui valore dei beni ceduti è corrispettivo degli effettivi indici di SUL realizzabile.

FF) Il diritto alla edificabilità di base rispetto a quanto consentito con l’attuale art 27/P NTA viene incrementato con previsione di apposita norma integrativa, in modo simile a quanto previsto dai criteri già fissati dal PUG per le compensazioni urbanistiche di cui agli art.6/S e art.27/P. Pertanto, la tipizzazione dovrà essere effettuata riconoscendo la destinazione a contesti per servizi di nuovo impianto con previsione di disciplina normativa urbanistica del PUG con introduzione all’art. 27/P della NTA PUG del punto 27.10 con **prescrizione specifica n.7**, secondo quanto più sopra già precisato.

GG) La proposta presentata dai sig. Corbacio in data 27.3.2014, in merito all’equilibrio “*interesse economico pubblico/ privato*”, è sostenibile.

HH) La definizione delle aree a cedere quale contro prestazione del diritto ad edificare è risultata coerente con tutti i principi già cristallizzati nelle NTA del PUG e riferibili all’istituto della “*compensazione urbanistica*”.

II) Il PPTR, adottato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1435 del 2 Agosto 2013 e definitivamente approvato con delibera della Giunta Regionale 176 pubblicata sul BURP n.40 del 23.03.2015, qualifica le aree di cui trattasi come punto terminale della rete ecologica regionale in ambito comunale monopolitano e - all’art. 38 delle relative NTA - ne definisce la normativa di uso e valorizzazione.

Le norme introdotte con le disposizioni regionali, risultano prescindere, in regime di temporaneità ex art. 106 comma 3, dalle altre aree identificate ai sensi dell’art. 143, comma 1 lett. e) del Codice (così come richiamate all’art. 38 delle NTA del PPTR). Sulle aree in questione, temporaneamente, trova applicazione il regime giuridico del PUG ed i conseguenti richiami al PUTT/P approvato con deliberazione di G.R. 1748 del 15.12.2000, il quale ultimo non qualifica le aree di cui trattasi “*Ambito Territoriale Esteso*” (cfr. tavv. B e D ATE - fg. 456040 e 456080 - PUG), giacché l’ambito territoriale distinto “*Idrologia superficiale e vincoli idrogeologici*” si interrompe in corrispondenza del compendio ospedaliero, dove cioè il corso d’acqua si interra (cfr. tavv. 2b e 2d - fg. 456040 e 456080 - PUG). Peraltro le predette aree risultano anche qualificate “*territorio costruito ex art. 1.03 NTA del PUTT/P*”, così da concretarsi una sostanziale indifferenza dello strumento

paesaggistico del 2000 rispetto ad ipotesi di trasformazione per le aree in questione.

LL) La soluzione proposta dai sig. Corbacio comunque dovrà essere sottoposta alle verifiche “di merito” connesse al rispetto di distanze e di compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinata o di carattere settoriale che prescindono dalle valutazioni di competenza dell’ente locale ed ottenere qualsiasi altro tipo di assenso, nulla osta e/o autorizzazione disposti in forza di norma sovraordinate.

MM) Il TAR Puglia si è già pronunciato con sentenza nr. 882 del 2012 (riferita ad altre aree a medesima destinazione) censurando la scelta del Comune di individuare in sede di pianificazione urbanistica generale i cosiddetti “*Contesti in Formazione*” ed inducendo l’Ente a procedere alla ritipizzazione delle aree comunali caratterizzate da detta specifica destinazione.

TANTO PREMESSO, TRA LE PARTI SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1) Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

2) L’amministrazione comunale di Monopoli, in forza del presente accordo ai sensi dell’art. 11 della L. 241/1990 accoglie la proposta formulata con nota del 27.03.2014 prot. n. 17068 dai sig.ri Corbacio, comproprietari delle aree portate in catasto al fg 11 particelle nn. 6339 – 6340 – 2596 e 1834 diretta alla sistemazione urbanistica e pianificatoria di due aree separate tra loro dalla linea ferroviaria e dalla viabilità comunale “*Via Corbacio*”, con realizzazione:

- sull’area individuata in catasto al foglio 11 p.lle 2596 e 1834, di un fabbricato pluripiano destinato a civili abitazioni;

- sull’area individuata in catasto al foglio 11 p.lle 6339, 6340 e 2270, di un autosilo composto da due piani interrati destinati a box auto e depositi (privati), un piano terra destinato a locale commerciale (che ospita anche un locale pubblico di mq non superiori a 50) ed ulteriori tre livelli fuori terra, oltre al lastrico solare destinati a parcheggio auto di proprietà pubblica.

Il parcheggio pluripiano fuori terra con superficie di parcheggio pari a $1170 \text{ mq} \times 4 = 4680 \text{ mq}$ è da cedere alla amministrazione, unitamente a un locale non superiore a mq 50 per la gestione dell’autosilo.

3) Gli eredi Corbacio si impegnano a realizzare un autosilo - parcheggio pubblico pluripiano e volumetrie destinate a terziario a piano terra, composto da due piani interrati destinati a box auto e depositi, un piano terra destinato a locale commerciale ed ulteriori 3 livelli fuori terra, oltre al lastrico solare destinati a parcheggio auto sulle aree a sud (fg. 11 p.lle 6339, 6340 e 2270 - ex 6275 e 6276) di cui mq 3.195 attualmente in “*contesto in formazione*” e di cui mq 238 attualmente destinata a “*contesti urbani esistenti consolidati*”

ad alta densità". Gli eredi Corbacio dichiarano di impegnarsi a realizzare il suindicato immobile da cedersi al Comune, la cui esecuzione dovrà avvenire nel rispetto del combinato disposto dell'art. 32 comma 1 lett. g) e dell'art. 122 comma 8 del Codice dei Contratti Pubblici, poiché il bene a cedersi, in quanto qualificabile urbanizzazione secondaria, non ricade nell'ambito della disposizione derogatoria di cui all'art. 16 comma 2 bis del DPR 380/2001.

4) In considerazione del diritto alla nuova destinazione (tipizzazione) e dei principi di compensazione e premialità previsti dal PUG, gli eredi Corbacio (o loro eredi e/o aventi causa) avranno diritto a realizzare un fabbricato pluripiano composto da due piani interrati destinati a box auto e depositi e cinque piani fuori terra destinati a civili abitazioni sulle aree "a monte" della linea ferroviaria (fg 11, p.lle 1834 e 2596), di cui mq 1.564,55, attualmente destinati a "contesto in formazione", ex art. 30/P NTA del PUG, e mq 79,45, attualmente individuati come "contesti urbani esistenti consolidati ad alta densità".

5) Gli eredi Corbacio o loro aventi causa potranno quindi realizzare:

- sulle aree situate a monte della linea ferroviaria (fg. 11, p.lle 1834 e 2596 - intersezione tra via Sant'Anna e via Marsala), volumetrie a destinazione residenziale-commerciale e/o terziarie per 3520 mq con funzioni residenziali (U 1/1) oltre due livelli di box interrati;

- sulle aree situate a valle della linea ferroviaria (fg. 11 p.lle 6339, 6340 e 2270 - lungo la via Marsala) 1040 mq di superficie con funzioni commerciali e/o terziarie (U 2/1; U 2/2; U3/1 e U 3/2) localizzate al piano terra dell'autosilo, oltre un livello interrato destinato a parcheggi ed oltre i livelli del parcheggio pluripiano da cedere all'Amministrazione.

Tutto per complessivi mq 4560 di Sul, (oltre il parcheggio pubblico fuori terra) su un'area di superficie complessiva di 5.077 mq.

L'intervento è quello rappresentato nella proposta, con tutti i suoi elaborati progettuali, presentata dai sig. Corbacio in data 27.3.2014 ed acquisita al protocollo comunale sotto il numero 17068 che, allegata al presente accordo, ne costituisce parte integrale e sostanziale.

Il costo complessivo delle opere a farsi e da cedere in proprietà della amministrazione è superiore ad Euro 2.100.00 (crf. Stima allegata alla relazione esplicativa della proposta).

La superficie a parcheggio "fuori terra" che i proponenti si sono impegnati a cedere all'Amministrazione, con la sua estensione, assolve alle seguenti funzioni:

1. **Realizzazione di un'opera pubblica per una superficie pari a 1030,15 mq, relativa all'incremento del valore di SUL corrispondente all'edificazione residenziale richiesta con la proposta di accordo. La quantificazione dell'opera pubblica a farsi viene effettuata in via analogica sulla base delle regole di cui all'art. 27.07/P delle NTA del**

PUG. La proposta è quindi quella di cedere alla Amministrazione un'opera pubblica il cui valore corrisponde - secondo i criteri già fissati dal PUG per le compensazioni urbanistiche - al surplus di edificazione rispetto all'indice assunto come base per le aree prive di destinazione specifica (indice $i = 0,15$ mq/mq);

*2. **Dotazione di standard P2** corrispondenti alle superfici residenziali e commerciali a farsi (secondo le aliquote rispettivamente 0,10 mq/mq e 0,80 mq/mq) per un totale complessivo di 1184 mq;*

*3. **Cessione in favore della Amministrazione** di ulteriori aree in qualità di equivalente della metà della quota parte della superficie di intervento priva di destinazione specifica (al netto, cioè, delle altre parti in proprietà già a destinazione "consolidato ad alta o media densità") pari a $4759 \text{ mq}/2 = 2538,50 \text{ mq}$;*

*4. **Cessione in favore della Amministrazione** di uno spazio delle dimensioni di 50 mq al livello terra (corrispondente alla destinazione d'uso commerciale) quale spazio a servizio e per la gestione del parcheggio pubblico pluripiano.*

La cessione all'Amministrazione dell'opera pubblica e dell'area è da considerarsi quale contropartita per la tipizzazione dell'area a contesto per servizi di nuovo impianto (con NTA di nuova formulazione) ed il cui valore dei beni ceduti prescinde dagli effettivi indici di SUL realizzabile.

La superficie complessiva per le aree da cedere a parcheggio corrisponde a : mq 1031 (opera pubblica) + mq 1184 (P2) + mq 2380 (50% Sup. priva di destinazione specifica) mq = 4595 mq; quella complessivamente ceduta nella proposta corrisponde a 4680 mq (superiore a 4595 mq), cui devono aggiungersi i 50 mq a livello "zero" quali spazi nella disponibilità dell'Amministrazione con destinazione commerciale.

6) Il diritto alla edificabilità di base viene incrementato utilizzando "per analogia" quanto previsto dai criteri già fissati dal PUG per le compensazioni urbanistiche di cui agli art. 6/S e art. 27/P prescrizione 2, 3 e 4.

7) A fronte dell'impegno degli eredi Corbacio a cedere la predetta area e realizzare e cedere al Comune il parcheggio pluripiano e il locale commerciale di mq.50, in virtù del presente accordo, viene assunto l'impegno del Comune di attivare la procedura di tipizzazione delle aree di cui al fgl 11 particelle nn. 6339-6340-2596 e 1834 a "contesti per servizi di nuovo impianto" ex art.27/P e consentire la variante urbanistica puntuale per realizzazione del progetto di costruzione del lotto residenziale - commerciale da parte degli eredi Corbacio.

8) La tipizzazione dovrà essere effettuata riconoscendo la destinazione a "contesti per servizi di nuovo impianto" con previsione di disciplina normativa urbanistica del PUG ed introduzione all'art. 27/P delle NTA PUG

- punto 27.10 di prescrizione specifica n.7 da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, cui consegue il diritto degli eredi Corbacio (o loro aventi causa) a realizzare un fabbricato pluripiano composto da due piani interrati destinati a box auto e depositi e cinque piani fuori terra destinati a civili abitazioni sulle aree “*a monte*” (fg. 11, p.11e 1834 e 2596).

9) L'Amministrazione comunale di Monopoli dichiara con il presente atto di impegnarsi fin d'ora e di assumere la disponibilità a facilitare l'operazione di variante urbanistica introducendo, nello strumento di governo del territorio - in sede di variante urbanistica puntuale del PUG - la sopra precisata norma tecnica.

10) Le parti convengono espressamente che il vantaggio economico - patrimoniale da parte dell'Ente è dato dall'obbligo dei proponenti l'accordo di procedere alla cessione al Comune delle aree e dell'opera pubblica da costruirsi da parte dei germani Corbacio, a cui corrisponde l'impegno del Comune quale *conditio sine qua non* di procedere alla ritipizzazione con variante urbanistica puntuale delle aree a contesti a servizio di nuovo impianto attraverso il seguente *iter procedimentale*:

i approvazione da parte della Giunta dello schema di accordo pubblico-privato e contestuale dichiarazione di sussistenza dell'interesse pubblico all'approvazione del progetto di opera pubblica “*parcheggio multipiano*” nonché approvazione da parte della Giunta comunale dello schema tipologico indicato nella proposta dei germani Corbacio;

ii sottoscrizione dell'accordo da parte del Comune con i 18 proprietari e della annessa transazione all'accordo tra i ricorrenti Corbacio Angelo e Francesco;

iii deliberazione di Consiglio Comunale al primo Consiglio utile e comunque entro e non oltre il **30/9/2015** di :

iii - a) approvazione dell'intervento proposto - recante progettazione preliminare dell'opera pubblica e schema di convenzione regolante i termini del programma edilizio e delle cessione a questo sottese - in ragione della previsione di esecuzione del parcheggio multipiano interamente a carico del privato;

iii - b) contestuale adozione di deliberazione di ritipizzazione delle aree a contesti nuovo impianto ex art.27/p (ed esecuzione di tutte le connesse verifiche istruttorie, ivi incluse quelle di natura ambientale) a mezzo variante puntuale in conformità alle pattuizioni del presente accordo da parte del Consiglio Comunale di Monopoli;

iii - c) approvazione della ritipizzazione previa esecuzione delle necessarie attività istruttorie;

iv controlli e verifiche “*di merito*” - previa redazione e trasmissione delle progettazioni da parte privata - connesse alla compatibilità con la variante introdotta e con i termini del presente accordo nonché con gli

strumenti di pianificazione sovraordinata o di carattere settoriale che prescindono dalle valutazioni di competenza dell'ente locale;

v controlli connessi al rispetto di distanze, indici e parametri nonché delle procedure di competenza dell'Ente Locale secondo la normativa vigente a cui l'intervento dovrà essere sottoposto; esecuzione di ogni altro adempimento e/o procedimento previsto dalla normativa vigente.

vi rilascio dei titoli edilizi, previo pagamento dei contributi commisurati ai costi di costruzione ed alle opere di urbanizzazione per la parte di edilizia privata e successiva esecuzione dell'intervento; i relativi termini di esecuzione (crono programmi, corresponsioni oneri, rilasci certificati di agibilità, ecc) sia con riferimento alle opere private sia con riferimento alle opere pubbliche saranno disciplinati nella convenzione di cui al precedente p.to iii - a.

11) L'accordo rispetta le disposizioni di cui alle NTA del PUG di cui all'art. 6/S e trova disciplina espressa e compatibile nella neo-introducenda disposizione punto 27.10 **prescrizione specifica n.7** che statuisce:

1. *Indice di fabbricabilità e = 4560mq/5077 mq = 0,90 mq/mq;*
2. *Realizzazione di residenziale per Sul 3520 mq;*
3. *Realizzazione di commerciale per Sul 1040 mq;*
4. *Realizzazione di superfici di parcheggio per 1170 mq per livello, organizzate su quattro livelli da cedere al Comune di Monopoli.*

12) La ritipizzazione delle aree al fine di attribuire la nuova destinazione come da proposta progettuale comporta l'attivazione della procedura di variante urbanistica puntuale sulle aree di interesse previa sottoscrizione della convenzione di cui al precedente punto 10 che preveda: il frazionamento dell'area da cedersi, la cessione delle aree pubbliche, il progetto planovolumetrico della sistemazione complessiva dell'area e il progetto esecutivo dell'opera pubblica.

13) La convenzione da allegare agli elaborati di variante urbanistica e gli stessi atti tecnici a questa allegati costituiscono parte integrante e sostanziale dell'accordo pubblico-privato al fine di consentire di realizzare le diverse finalità e gli obiettivi delle parti.

14) L'Amministrazione comunale di Monopoli dichiara con il presente atto di impegnarsi fin d'ora e di assumere la disponibilità a facilitare l'operazione di puntuale variante urbanistica per la tipizzazione delle aree in questione a contesti per servizi di nuovo impianto, riconoscendo l'ulteriore premialità derivante dalla realizzazione dell'opera pubblica - autosilo, così come rappresentato nella proposta dei sig.ri Corbacio del 27.3.2014.

15) Le parti prendono atto e riconoscono che:

a) L'intervento di cui al seguente accordo è stato valutato sostenibile da parte degli Uffici Tecnici del Comune.

b) La concreta esecuzione dell'intervento resta subordinata e condizionata alla acquisizione degli eventuali atti autorizzatori, disposti in forza di norme sovraordinate, senza che un'eventuale opposizione alla iniziativa indotta dalla tutela ambientale e/o paesaggistica (tutele a presidio di interessi generali e interessi differenziati) possa porre in capo alla Amministrazione ulteriori oneri ovvero richieste risarcitorie, derivando la scelta di intervento da autonome valutazioni e proposte di parte privata che si accolla l'onere e il rischio complessivo dell'iniziativa.

c) La cessione dell'area oggi censita in catasto al foglio 11 p.lla n. 6339 e 6340, quale superficie a parcheggio "*fuori terra*", così come la cessione dello stesso parcheggio avverrà dopo l'avvenuta ritipizzazione urbanistica delle aree di proprietà dei sig.ri Corbacio identificate alle p.lle 1834 e 2596, il rilascio del permesso di costruire all'intervento da essi proposto con nota acquisita al protocollo comunale in data 27.3.2014 al numero 17068 e la realizzazione dello stesso, che consentirà di assegnare la nuova identificazione catastale della superficie e dal manufatto a cedersi. Nessuna agibilità potrà essere rilasciata per l'intervento edilizio "*privato*" proposto dagli eredi Corbacio se non dopo il trasferimento dell'immobile destinato a parcheggio pubblico in favore della Amministrazione, regolarmente collaudato e agibile a norma di legge.

d) L'intervento di sistemazione urbanistica così come concordato tra le parti, pur prevedendo la necessità di procedere alla variante puntuale urbanistica al PUG sulle aree di interesse non è soggetta, ai sensi dell'art. 12 L.R. 20/2001, alla verifica di compatibilità regionale, in quanto apporta variazioni alla sola parte programmatica del PUG e non a quella strutturale.

16) L'accordo rispetta le disposizioni di cui alle NTA del PUG, di cui all'art. 6/S, così come risponde ai parametri previsti per la premialità dei diritti edificatori in caso di cessione di opera pubblica.

17) Ad avvenuta approvazione da parte del Consiglio Comunale della puntuale variante urbanistica di ritipizzazione delle aree di proprietà dei sig.ri Corbacio a "*contesti per servizi di nuovo impianto*" disciplinata come più sopra precisato, i giudizi RG 113/2007 – RG 262/2011 – RG 1014/2013, pendenti dinanzi al TAR Bari, verranno abbandonati con l'integrale compensazione delle spese tra le parti, per cessata materia del contendere.

18) Le parti convengono che il presente accordo, costituito anche dai relativi allegati, è sottoposto alla condizione risolutiva della definitiva approvazione della variante urbanistica puntuale da parte del Consiglio Comunale diretta alla ritipizzazione dell'area a contesti per servizi a nuovo impianto con premialità per la realizzazione dell'opera pubblica-autosilo e al riconoscimento della pubblica utilità di tale opera, il cui avvio delle

procedure dovrà intervenire al primo consiglio comunale utile e comunque entro e non oltre il 31.9.2015.

19) Il presente accordo con l'annessa transazione verrà portato all'attenzione e all'approvazione del Consiglio Comunale di Monopoli, previa adesione della Giunta, per cui stante la condizione risolutiva, l'accordo avrà efficacia a far tempo dalla data della definitiva approvazione ed esecutività della deliberazione di variante urbanistica puntuale del Consiglio Comunale. Gli eredi Corbacio, sin dalla sottoscrizione del presente atto, dichiarano espressamente di non disporre dei beni di loro proprietà, in tutto o in quota parte, prima della definizione del procedimento di ritipizzazione.

20) Le parti, con la sottoscrizione del presente atto, dichiarano di aver voluto regolare, ed i sigg.ri Corbacio Angelo e Francesco per quanto di interesse anche in via transattiva, i loro reciproci interessi, nel superiore intento di evitare qualsiasi ulteriore lite, anche rinveniente e/o connessa al dedotto rapporto. Dichiarano che con l'attuazione del presente accordo e con la cessione degli immobili e delle suindicate superfici, nonché con la materiale costruzione e cessione degli immobili di cui alle quote di volumetria e superfici spettanti al Comune, quest'ultimo non avrà più nulla a pretendere dagli eredi Corbacio. Le parti si dichiarano quindi soddisfatte dell'intento come qui perseguito e di non avere più nulla a pretendere l'una dall'altra rispetto a quanto pattuito.

21) Spese degli atti a farsi come per legge. In particolare i costi di registrazione saranno interamente sopportati dagli eredi Corbacio. Gli avvocati Bice Pasqualone, Lorenzo Dibello e Pierluigi Nocera sottoscrivono il presente atto al solo fine della rinuncia al vincolo della solidarietà, ex lege professionale.

22) Il presente atto si compone di n. __pagine, ed anche dei seguenti allegati_____ che formano parte integrante ed essenziale.

L.C.S.

Monopoli

EREDI CORBACIO

Dirigenti del Comune

Il Sindaco

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti dichiarano di aver espressamente considerato il contenuto delle clausole di cui ai punti, nessuna delle quali potrà essere dichiarata di mero stile e di approvarle con la specifica sottoscrizione.

L.c.s.

Monopoli

EREDI CORBACIO

Dirigente Comune

Il Sindaco

Gli avvocati Bice Pasqualone, Lorenzo Dibello e Pierluigi Nocera sottoscrivono il presente atto al solo fine della rinunzia al vincolo della solidarietà, ex lege professionale.

pompeo colacicco

Da: amedeo d'onghia
Inviato: giovedì 26 marzo 2015 12.08
A: lorenzo dibello; pompeo colacicco
Cc: pierluigi nocera
Oggetto: R: vertenza erdi corbacio - multipiano

Accoglibili le osservazioni dell'avv. Pasqualone atteso che non modificano in termini



Amedeo D'Onghia

Dirigente IV^ A.O.

via Isplues 14 - 70043 Monopoli (BA)
Tel. 080 41 40 400 - Fax. 080 93 76 825

 **ripartizione.urbanistica**

ripartizioneurbanistica@comune.monopoli.ba.it

ni sostanziali l'accordo e riprendono dati di fatto

Da: lorenzo dibello
Inviato: giovedì 26 marzo 2015 11:09
A: amedeo d'onghia; pompeo colacicco
Cc: pierluigi nocera
Oggetto: vertenza erdi corbacio - multipiano
Priorità: Alta

Egredi ingegneri D'Onghia e Colacicco ,
la collega Avv. B. Pasqualone

ha riscontrato in data 24 marzo 2015 (ore 19,19) la email della Avvocatura
del 20 marzo 2015 con la quale Le si inviava la bozza di accordo come
da Voi concordata e rivista.

La collega ha osservato i seguenti nuovi aspetti :

" 1) Va inserito all'ultimo punto della premessa in fatto dell'accordo

*Il riferimento alla sentenza del TAR Bari n. 882/2012 che già dichiarato, seppur con
riferimento ad altri privati, l'illegittimità della destinazione del PUG/P"contesti in
formazione".*

*2) Occorre modificare il riferimento al PPTR adottato, in quanto detto piano è stato
definitivamente approvato con DGR 176/2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.3.2015 e la
norma di riferimento all'area in questione è l'art. 106 delle NTA dell'approvato PPTR.*

*3) Nella delibera di G.C. occorre modificare il punto 4 del deliberato, poiché l'abbandono dei
giudizi e/o la dichiarazione di cessata materia del contendere degli stessi, così come
previsto nell'accordo transattivo, avverrà soltanto dopo l'approvazione della variante da
parte del Consiglio Comunale".*

Pertanto , si invitano le SS.LL. a voler considerare quanto osservato dalla controparte
per provvedere alla definizione dell'accordo.

A tal fine si rileva che:

- in merito alla osservazione di cui al punto 1), avendo richiamato integralmente nell'accordo le memorie difensive di entrambe le parti (ergo anche le giuste controdeduzioni in merito rassegnate dal Comune in giudizio) non vi è chi non veda come tale osservazione risulta ampiamente assorbita e considerata: in ogni caso, sulla questione si vedano le precedenti email del sottoscritto sulla vertenza .
- In merito alla osservazione di cui al punto 2) , si rimette alle vostre valutazioni l'accoglimento (ergo inserimento nell'accordo) , anche tenendo conto della email dell'ing. D'Onghia , del 25 marzo 2015 con cui inviava l'esito della osservazione al PPTR relativamente al progetto del multipiano Angelo Corbacio e Francesco Corbacio : *"con riferimento alla città consolidata. non essendo previste misure di salvaguardia e utilizzazione, si rimanda all'adeguamento al PPTR dei piani comunali. Con riferimento alla RER, l'interesse è tutelato dal PPTR, nella misura in cui è applicabile l' art. 106 comma 3 NTA del PPTR (sono fatti salvi i PUG adottati dopo l'11 gennaio 2010)".*
- In merito alla osservazione di cui al punto 3) stante l'iter procedimentale previsto dall'accordo la richiesta appare condivisibile, ancorchè l'Ing. D'onghia aveva ritenuto l'abbandono con l'adozione in quanto *"dopo di questa eventuali limiti alla edificazione non dipenderanno dalla volontà dell'ente".*

Avv.Lorenzo Dibello

pompeo colacicco

Da: amedeo d'onghia
Inviato: mercoledì 25 marzo 2015 11.05
A: pompeo colacicco; Stefano LACATENA (stefanolacatena@libero.it); lorenzo dibello
Oggetto: multipiano e RER

Vi rimetto l'esito della osservazione al PPTR relativamente al progetto del multipiano

Angelo Corbacio e Francesco Corbacio

"con riferimento alla città consolidata. non essendo previste misure di salvaguardia e utilizzazione, si rimanda all'adeguamento al PPTR dei piani comunali.

Con riferimento alla RER, l'interesse è tutelato dal PPTR, nella misura in cui è applicabile l' art. 106 comma 3 NTA del PPTR (sono fatti salvi i PUG adottati dopo l'11 gennaio 2010)"




Amedeo D'Onghia

Dirigente IV^A A.O.

via Isplues 14 - 70043 Monopoli (BA)

Tel. 080 41 40 400 - Fax. 080 93 76 825

 ripartizione.urbanistica

ripartizioneurbanistica@comune.monopoli.ba.it

I: ACCORDO EREDI CORBACIO E DELIBERAZIONE DI GIUNTA

amedeo d'onghia

Inviato: martedì 3 febbraio 2015 14.12**A:** Lavori Pubblici**Priorità:** Alta**Allegati:** Accordo ex art 11 L n 2~1.doc (125 KB) ; DELIBERAZIONE GIUNTA TRAN~1.docx (47 KB)**Da:** lorenzo dibello**Inviato:** martedì 3 febbraio 2015 13:57**A:** amedeo d'onghia; pompeo colacicco**Cc:** pierluigi nocera**Oggetto:** ACCORDO EREDI CORBACIO E DELIBERAZIONE DI GIUNTA**Priorità:** Alta**NOTA RISERVATA PERSONALE NON PRODUCIBILE NE OSTENSIBILE**

Egredi Ingeneri

con riferimento all'accordo pubblico-privato e alla deliberazione di giunta di cui all'oggetto trasmesse per le valutazioni, faccio seguito alla bozza trasmessaVi per le vie brevi in data 23/12/2014, e nell'esprimere il parere da Voi richiesto, richiamo le note riservate formulate anche congiuntamente all'Avv. Nocera -- con il quale siamo coodifensori, invero, in due procedimenti dinanzi al TAR rispettivamente RG n.1262/2011 e RG n.1014/2013 -- per rappresentarVi quanto segue.

Le valutazioni tecnico-urbanistiche sugli indici di fabbricabilità, sulle volumetrie, sulla quantificazione dell'opera pubblica a cedersi alla P.A., nonché sull'equilibrio dell'interesse economico pubblico-privato e sulla sostenibilità dell'intervento, ineriscono alla competenza delle Dirigenti.

La valutazione sulla proposta di realizzazione di un autosilo pluriplano nelle aree degli eredi Corbacio costituisce prerogativa insindacabile degli organi politico amministrativi e di indirizzo dell'Ente.

Tanto premesso, Vi restituisco gli atti da Voi trasmessi via email il 23 gennaio 2015, consigliandoVi, senza che ciò comporti alcuna ingerenza nelle decisioni dirigenziali, di valutare di apportare alcune modifiche ed integrazioni.

Il motivo di siffatte modifiche ed integrazioni ai suindicati atti, come già rappresentatovi a voce, risiede,:

- a) nella necessità di riportare nell'accordo e nella deliberazione le ragioni che inducono l'Ente alla assunzione di obblighi alle determinazioni di riconoscimenti di diritti con gli atti adottandi e sottoscrivendi, senza alcun riconoscimento di responsabilità (ergo errore di previsione urbanistica nel PUG) e al sol fine di evitare l'alea del giudizio, in coerenza con quanto rassegnato negli scritti difensivi depositati nei giudizi ed in considerazione dell'interesse pubblico ad ottenere la realizzazione dell'opera quale contropartita;
- b) nel pervenire a decisioni presupposte (contemperamento tra interesse al parco e interesse al parcheggio) e quelle determinative della realizzazione dell'autosilo pluriplano nelle aree degli eredi Corbacio a fronte della realizzazione di volumi residenziali-commerciali;
- c) nel definire quanto più nel dettaglio e nello specifico possibile aspetti procedurali, clausole e condizioni dell'accordo e della transazione collegata.

Resto a Vostra disposizione per ogni chiarimento.

Cordialmente

Avv. Lorenzo Dibello

pompeo colacicco

Da: pierluigi nocera
Inviato: sabato 31 gennaio 2015 12.02
A: amedeo d'onghia; pompeo colacicco
Cc: Sind Monopoli; stefanolacatena@libero.it; lorenzo dibello
Oggetto: R: parcheggio via Marconi

Egr.gi Ingegneri,

nel ribadire i contenuti della pregressa prot. n° 12236 dell'08.03.2013, formulata a firma congiunta dello scrivente e del collega Dibello, e riassumendo i seguenti principi basilari e pacifici nell'ambito delle attribuzioni di competenza vertenti sulla vicenda in esame, si evidenzia :

1) che il perseguimento del pubblico interesse attraverso la proposta di realizzazione di un autosilo pluripiano nelle aree in fregio alla via Marconi costituisce prerogativa insindacabile degli Organi di indirizzo politico dell'Ente;

2) che le valutazioni tecnico-urbanistiche sugli indici di fabbricabilità, sulle volumetrie, sulla quantificazione dell'opera pubblica a cedere alla P.A., nonché sull'equilibrio dell'interesse economico pubblico-privato e sulla sostenibilità dell'intervento, ineriscono alla competenza delle SS.LL., peraltro svolta egregiamente con la relazione tecnica prot. n° 54489 del 10.11.2014 e con la bozza di accordo ex art. 11 L. 241/90 che ci viene sottoposta;

ciò premesso, tenuto conto :

1) che lo scrivente è costituito insieme al collega Dibello in uno solo dei tre giudizi interessati dalla vicenda in esame e, precisamente, nel giudizio r.g. n° 1262/11, riguardante l'impugnativa della tipizzazione delle aree dei ricorrenti adottata nel PUG;

2) che l'anzidetto collega è l'unico difensore dell'Ente negli altri due giudizi connessi (r.g. n° 1262/11 e n° 1014/13) riguardanti la procedura di esproprio all'epoca avviata su parte delle stesse aree e, pertanto, potrebbe avere titolo a prestare ulteriore contributo nell'alveo negoziale ipotizzato;

ne consegue che il sottoscritto non può che condividere l'ipotesi di accordo transattivo formulata, ritenendosi disponibile a sottoscriverla - al solo fine della rinuncia al vincolo della solidarietà, ex lege professionale - così come previsto nella bozza proposta, nonché per tutto quanto concerne la definizione processuale dell'unico giudizio (r.g. 1262/11) nel quale è coinvolto in qualità di codifensore dell'Ente.

Cordialmente

Avv. Pierluigi Nocera

Da: amedeo d'onghia
Inviato: venerdì 23 gennaio 2015 14.26
A: lorenzo dibello; pierluigi nocera
Cc: Sind Monopoli; Stefano LACATENA (stefanolacatena@libero.it); Lavori Pubblici; romani.emilio@gmail.com
Oggetto: parcheggio via Marconi

Si rimettono a codesta avvocatura gli atti relativi all'oggetto così come condivisi dal sottoscritto unitamente all'ing Colacicco perché possa definitivamente valutarli per quanto di competenza al fine di rimetterli all'OdG della prossima giunta utile

Cordiali saluti



Amedeo D'Onghia

Dirigente IV^a A.O.

via Isplues 14 - 70043 Monopoli (BA)

Tel. 080 41 40 400 - Fax. 080 93 76 825



ripartizione.urbanistica

ripartizioneurbanistica@comune.monopoli.ba.it

I: A.O. III+A.O. IV+Avv. Lorenzo Dibello - proposta di sistemazione urbanistica ed edilizia delle aree individuate tra via Sant'Anna, Serg. CORBACIO e via MARCONI - nota prot. nr. 54489.2014 UTC

lorenzo dibello

Inviato: lunedì 17 novembre 2014 17.55

A: Lavori Pubblici

Allegati: A.O. III+A.O. IV+Avv. Lore~1.pdf (411 KB)

Caro Pierluigi, Ti invio la presente con riferimento alla causa TAR r.g. 1262/11 sez. 3 promossa da CORBACIO Angelo e CORBACIO Francesco (Avv. B. Pasqualone) inerente l'annullamento della delib. C.C. n. 68 del 22/10/2010 recante l'approvazione definitiva del PUG. e di tutti gli atti connessi nella quale siamo codifensori dell'Ente e la cui prossima udienza pubblica è fissata per il 10 dicembre 2014. A tal riguardo Ti giro la email inviatami dal Sindaco avente ad oggetto la "Proposta di sistemazione urbanistica ed edilizia delle aree individuate tra via Sant'Anna, Serg. CORBACIO e via MARCONI" che fa seguito alla nota prot. nr. 54489.2014 a firma dei Dirigenti della III^ e IV Area Org .

Lorenzo Dibello

-----Messaggio originale-----

Da: Sind Monopoli

Inviato: lunedì 17 novembre 2014 15:36

A: pompeo colacicco; amedeo d'onghia; lorenzo dibello; Assessore Lacatena; Stefano LACATENA (stefanolacatena@libero.it); Assessore Annese; Angelo ANNESE (angeloannese@libero.it); baranpati@libero.it

Oggetto: A.O. III+A.O. IV+Avv. Lorenzo Dibello - proposta di sistemazione urbanistica ed edilizia delle aree individuate tra via Sant'Anna, Serg. CORBACIO e via MARCONI - nota prot. nr. 54489.2014 UTC

Priorità: Alta

A.O. III+A.O. IV+Avv. Lorenzo Dibello - proposta di sistemazione urbanistica ed edilizia delle aree individuate tra via Sant'Anna, Serg. CORBACIO e via MARCONI - nota prot. nr. 54489.2014 UTC

Ing. Emilio Romani
Sindaco Città di Monopoli
via Garibaldi, 6 - 70043 Monopoli (BA)
Tel. 080 41 40 212 - Fax. 080 41 40 241
sindmonopoli@comune.monopoli.ba.it



Città di Monopoli

Emilio Ing.re Romani
Sindaco Città di Monopoli
Tel. 080 41 40 212 - Fax. 080 41 40 241
Email: sindmonopoli@comune.monopoli.ba.it

Dirigente AO III

Ing.re Pompeo Colacicco

Dirigente AOIV

Ing.re Amedeo D'Onghia

Avvocato Comunale

Avv. Lorenzo Dibello

LORO SEDI

e, p.c. Assessore all'Urbanistica

e, p.c. Assessore ai Lavori Pubblici

LORO SEDI

**OGGETTO: PROPOSTA DI SISTEMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE
INDIVIDUATE TRA VIA SANT'ANNA, SERG. CORBACIO E MARCONI. NOTA
PROT. 54489/2014 UTC**

Si prende atto del contenuto della relazione a firma dei dirigenti tecnici in merito alla questione in oggetto e, più precisamente, della sussistenza di due linee di indirizzo politico condotte dalle Amministrazioni ai fini della destinazione delle aree di cui trattasi.

Preso inoltre atto che le due linee di sviluppo per le aree di cui trattasi (parco urbano o autosilo pubblico e residenza privata - secondo la proposta avanzata dalla proprietà) risultano entrambe percorribili si evidenzia l'assoluta preminenza, per questa Amministrazione, della scelta politica di realizzare uno spazio a parcheggio nella prossimità del quartiere Murattiano, così come già deciso dalla Giunta comunale con la delibera nr. 38 del 28.03.2014, rispetto alle altre ipotesi di sviluppo del territorio, pur in costanza del variato assetto della pianificazione sovracomunale.

Per questa ragione si invitano le SS.LL., per il tramite dell'Avvocato comunale, a definire con la parte privata interessata (attrice nei contenziosi pendenti) i contenuti di una ipotesi transattiva, anche in relazione alle modalità di definizione del nuovo assetto urbanistico per le aree di cui trattasi, ferme ed impregiudicate - si intende - le autonome valutazioni di Giunta e Consiglio da esprimere nei termini previsti per legge.

Il Sindaco
(Emilio Romani)



III+A.O. IV+Avv. Lorenzo Dibello - proposta di sistemazione urbanistica ed edilizia delle aree individuate tra via Sant'Anna, Serg. CORBACIO e via MARCONI - nota prot. nr. 54489.2014 UTC

Sind Monopoli

Inviato: lunedì 17 novembre 2014 15.35

A: Lavori Pubblici

Priorità: Alta

Allegati: A.O. III+A.O. IV+Avv. Lore~1.pdf (411 KB)

A.O. III+A.O. IV+Avv. Lorenzo Dibello - proposta di sistemazione urbanistica ed edilizia delle aree individuate tra via Sant'Anna, Serg. CORBACIO e via MARCONI - nota prot. nr. 54489.2014 UTC

Ing. Emilio Romani
Sindaco Città di Monopoli
via Garibaldi, 6 - 70043 Monopoli (BA)
Tel. 080 41 40 212 - Fax. 080 41 40 241
sindmonopoli@comune.monopoli.ba.it



Città di Monopoli

Toroli

Ufficio di Pianificazione Integrata Territoriale

Prot. 54489 /2014

Monopoli, 10 Novembre 2014

Al Sindaco
All'Assessore all'Urbanistica
All'Assessore ai Lavori Pubblici
All'Avvocato Comunale
Avv. Lorenzo Dibello
LORO SEDI

Oggetto: Proposta di sistemazione urbanistica ed edilizia delle aree individuate tra Via Sant'Anna, Serg. Corbacio e Marconi. Relazione istruttoria e identificazione delle criticità.

Con nota resa a mezzo e-mail l'Avvocato Dibello sollecita la definizione dell'istruttoria sul procedimento contenzioso di cui all'oggetto. L'iniziativa risulta altresì indicata tra le priorità di cui al Decreto Sindacale 296 del 04.06.2014 (sub. 2.2) da istruire nell'ambito del neo-costituito Ufficio di Pianificazione Integrata Territoriale.

Occorre premettere che l'area di cui si tratta è interessata da procedimento contenzioso avviato dinanzi al TAR Puglia (ricorso RG 1262/2011 assunto al protocollo comunale n. 9873 del 3.03.2011) ed avente ad oggetto la delibera di approvazione del PUG proprio in relazione alla destinazione urbanistica assegnata alle dette aree.

La ricorrente richiede infatti che le aree di cui trattasi siano assoggettate ad un regime urbanistico che ne contempli una più intensa trasformazione urbanistica a fini residenziali, assumendo a riferimento le destinazioni urbanistiche del contesto territoriale circostante.

In buona sostanza, con il ricorso avverso il PUG, l'istante chiede l'assegnazione della destinazione urbanistica a "Consolidato ad alta densità" ex art. 11/P del PUG programmatico.

All'attualità - diversamente - il PUG assoggetta le aree di cui trattasi al regime urbanistico dei "contesti in formazione" ex art. 30/P delle NTA del PUG.

Quello dell'art. 30/P è un disposto normativo di mero richiamo alle regole di trasformazione dettate dai previgenti strumenti urbanistici ed attuativi del PRG "Piccinato", (adottati, approvati o in corso di elaborazione) così come indicati nelle tavole del PUG ovvero di mero richiamo alle disposizioni derivanti da sentenze dei Tribunali.

Nel caso di interesse, la classificazione a "contesti in formazione" rinvia dalla esistenza del provvedimento di Consiglio Comunale di approvazione del primo lotto del progetto del Parco lama Belvedere (Delibera di C.C. n. 56 del 2006), coerente con lo strumento urbanistico vigente al momento



Città di Monopoli

Ufficio di Pianificazione Integrata Territoriale

della delibera consiliare (Piano Regolatore "Piccinato") nonché con una precedente Deliberazione di "indirizzo" del Consiglio Comunale n. 7 del 2001 e su cui si tornerà nel seguito.

L'attrezzamento "a verde" in coerenza con le finalità del "Parco Urbano" è stato di fatto inibito - limitatamente alle aree dei ricorrenti - da provvedimenti giurisdizionali amministrativi la cui efficacia, circoscritta unicamente alle aree qui in esame, non ha comunque bloccato la esecuzione delle opere del primo lotto stralcio del parco cittadino. Detto primo stralcio del parco risulta ultimato e collaudato da alcuni anni.

Peraltro, nel dispiegarsi della vicenda amministrativa connessa alla realizzazione del primo lotto del Parco, già in data 10.09.2012 (con delibera 155), la Giunta Comunale aveva ritenuto di interesse pubblico una differente proposta di urbanizzazione delle aree (realizzazione di parcheggio ed edilizia a valenza residenziale) dando mandato agli uffici urbanistici di predisporre una scheda di valutazione dell'opera sotto il profilo della pubblica utilità, rispetto alle destinazioni urbanistiche da adottare.

In effetti gli uffici, già in data 14.01.2013, avevano rassegnato all'Amministrazione una serie di valutazioni che definivano diverse condizioni di equilibrio per l'esecuzione di una iniziativa privata che, in forza di varie ipotesi di destinazione urbanistica introduceva, seppur in via parametrica, caratteristiche dimensionali e prestazionali dell'opera a realizzarsi con funzioni di parcheggio. La proposta oggi avanzata dalla parte ricorrente computa un costo complessivo delle opere a farsi e da cedere in proprietà della amministrazione superiore ad € 2.100.000 (cfr. stima allegata alla relazione esplicativa della proposta) e risulta coerente con le valutazioni già rese dagli uffici tecnici.

Occorre precisare che tutte le soluzioni avrebbero dovuto scontare, e questo vale anche per la soluzione oggi in istruttoria e di cui si dirà di seguito, le verifiche "di merito" connesse al rispetto di distanze e di compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinata o di carattere settoriale che prescindono dalle valutazioni di competenza dell'ente locale. In ogni caso l'ipotesi di infrastrutturazione a mezzo realizzazione di autosilo pluripiano, risultava essere già stata sottoposta (nelle linee generali) al vaglio della Autorità di Bacino per la Puglia in ragione della sua prossimità al tratto interrato terminale della Lama Belvedere noto come "Canale Ferraricchio". L'esito della valutazione preliminare è stato favorevole alla realizzazione del parcheggio, come risulta dal parere favorevole emesso dalla Autorità di Bacino con la propria nota prot. 15035 del 19.12.2012.

In un quadro contenzioso che vede impugnative dinanzi al Giudice Amministrativo riferibili sia al progetto di realizzazione del primo lotto del Parco della Lama Belvedere sia al Piano Urbanistico Generale, si inserisce la nota acquisita al protocollo dell'Ente con il progressivo 17068 del 27.03.2014.



Città di Monopoli

Ufficio di Pianificazione Integrata Territoriale

Con detto atto parte ricorrente propone una ipotesi di definizione urbanistica per le aree di cui trattasi caratterizzata principalmente da:

1. Indice di fabbricabilità $e = 4560\text{mq}/5077\text{mq} = 0,90$ circa mq/mq ;
2. Realizzazione di residenziale per Sul 3520 mq ;
3. Realizzazione di commerciale per Sul 1040 mq ;
4. Realizzazione di superfici di parcheggio per 1170 mq per livello, organizzate su quattro livelli da cedere alla Amministrazione.

L'eventuale perseguimento di siffatta ipotesi conciliativa, in relazione agli aspetti meramente urbanistici, comporta l'assegnazione per le aree di cui trattasi di una destinazione urbanistica che superi il rinvio "dinamico" dell'art. 30/P delle NTA del PUG.

In merito al contenuto del predetto articolo normativo, infatti, il TAR Puglia si è già pronunciato con sentenza nr. 882 del 2012 (riferita ad altre aree a medesima destinazione) censurando la scelta del Comune di individuare i cosiddetti "Contesti in Formazione". Secondo le indicazioni del Giudice Amministrativo il Comune avrebbe dovuto far confluire le regolamentazioni di dette aree nell'impianto del nuovo strumento urbanistico soprattutto allo scopo di apprezzare con maggior consapevolezza il fabbisogno di standard e, più in generale, la situazione esistente e le prospettive di sviluppo urbanistico della zona. In quella sede il Giudice ha inoltre opinato la disorganicità della attività di ritipizzazione posta in essere con quell'articolato normativo; ritipizzazione che è rimasta avulsa, mediante la tecnica dello stralcio, dal disegno pianificatorio e normativo del PUG. Ne è seguita una indicazione del Tribunale circa la necessità di approvare una nuova disciplina urbanistica per le aree così tipizzate, all'interno del vigente Piano Urbanistico Generale.

In effetti l'Amministrazione, ponendosi nel solco tracciato dal Giudice, ha già provveduto alla ritipizzazione di tutte le aree a destinazione "contesti in formazione" con la delibera di Consiglio Comunale 36/2014 dell'agosto scorso.

La soluzione transattiva proposta inserisce in un'unica ipotesi pianificatoria due aree separate tra loro dalla linea ferroviaria e dalla viabilità comunale "Via Corbacio" destinando quella posta più a sud (Fig. 11 p.lle 6339, 6340 e 2270) per la realizzazione di un autosilo (interrato, due livelli e fuori terra, quattro livelli) e volumetrie destinate a terziario, a piano terra.

A fronte della possibilità di realizzazione di volumetrie a destinazione residenziale nelle aree "a monte" (fig. 11, p.lle 1834 e 2596) parte proponente lascia corrispondere la realizzazione di un



Città di Monopoli

Ufficio di Pianificazione Integrata Territoriale

parcheggio pluripiano con superficie di parcheggio pari a $1170 \text{ mq} \times 4 = 4680 \text{ mq}$ da cedere alla Amministrazione.

La superficie a parcheggio "fuori terra" che il proponente si impegna a cedere all'Amministrazione (a fronte della destinazione residenziale delle aree più a monte che restano di proprietà privata), con la sua estensione assolve alle seguenti funzioni:

1. Realizzazione di un'opera pubblica per una superficie pari a 1030,15 mq, relativa all'incremento del valore di SUL corrispondente all'edificazione residenziale richiesta con la proposta di accordo. La quantificazione dell'opera pubblica a farsi viene effettuata in via analogica sulla base delle regole di cui all'art. 27.07/P delle NTA del PUG. La proposta è quindi quella di cedere alla Amministrazione un'opera pubblica il cui valore corrisponde - secondo i criteri già fissati dal PUG per le compensazioni urbanistiche - al surplus di edificazione rispetto all'indice assunto come base per le aree prive di destinazione specifica (indice $i = 0,15 \text{ mq/mq}$);
2. Dotazione di standard P2 corrispondenti alle superfici residenziali e commerciali a farsi (secondo le aliquote rispettivamente 0,10 mq/mq e 0,80 mq/mq) per un totale complessivo di 1184 mq;
3. Cessione, in favore della Amministrazione, di ulteriori aree in qualità di equivalente della metà della quota parte della superficie di intervento priva di destinazione specifica (al netto, cioè, delle altre parti in proprietà già a destinazione "consolidato ad alta o media densità") pari a $4759 \text{ mq}/2 = 2538,50 \text{ mq}$.
4. Cessione, in favore della Amministrazione, di uno spazio delle dimensioni di mq 50 al livello terra (corrispondente alla destinazione d'uso commerciale) quale spazio a servizio e per la gestione del parcheggio pubblico pluripiano.

In sintesi, la somma complessiva per le aree da cedere a parcheggio corrisponde dunque a : $1031 \text{ (opera pubblica)} + 1184 \text{ (P2)} + 2380 \text{ (50\% Sup. priva di destinazione specifica)} \text{ mq} = \mathbf{4595 \text{ mq}}$; quella complessivamente ceduta nella proposta corrisponde a $\mathbf{4680 \text{ mq}}$ (superiore a 4595mq), cui devono aggiungersi i 50mq a livello "zero" quali spazi nella disponibilità della Amministrazione con destinazione commerciale.

Nel merito dell'equilibrio "interesse economico pubblico/ privato", la proposta risulta dunque sostenibile.

Il bilanciamento economico tra gli interessi appare "ictu oculi" ove si consideri che la definizione delle aree a cedersi quale contro prestazione del diritto ad edificare risulta coerente con



Città di Monopoli

Ufficio di Pianificazione Integrata Territoriale

tutti i principi già cristallizzati nelle NTA del PUG e riferibili all'istituto della "compensazione urbanistica" (realizzazione di OOPP a fronte di diritti edificatori, edificabilità di base pari a 0,15mq/mq, cessioni delle aree per standard pari al 50% di quelle prive di destinazione).

Ciò detto, chiarita la sostenibilità della proposta dal punto di vista economico appare rilevante, rispetto alle determinazioni da assumere al livello politico, effettuare una compiuta analisi delle differenti - e per certi versi divergenti - determinazioni già assunte dall'Ente con riferimento all'impiego delle aree di cui trattasi.

Il **primo** rilevante aspetto è quello connesso alla destinazione urbanistica assunta dalle aree di cui si discute nel corso del tempo.

Più precisamente:

- I.1 Secondo la destinazione del PRG (Approvato con D.R. n° 722 del 24.03.1977) le aree di cui trattasi risultano destinate a "Aree per verde pubblico" mentre, per altro verso, le aree vincolate insistenti sulla "Lama Belvedere" si interrompono più a monte rispetto a quelle oggetto della presente istruttoria, in corrispondenza della infrastruttura viaria primaria dell'allora Piano Regolatore, Viale Aldo Moro;
- I.2 Secondo la destinazione del PUG, Parte Strutturale (Approvato con Delibera C.C. n° 68 del 22.10.2010 - pubblicata sul B.U.R.P. n. 167 del 4.11.2010) le aree di cui trattasi sono qualificate "Consolidato", come tali trattate diversamente da quelle qualificate a "interesse paesaggistico" viceversa indicate nelle tavole di PUG/S "Invariante a prevalente valore paesistico ambientale" cioè "Lame" - area di pertinenza ed area annessa.

Anche in questo caso la tipizzazione per le aree a valore paesistico ambientale si interrompe nel PUG più a monte rispetto alle aree di cui in oggetto, all'altezza del compendio ospedaliero cittadino, verosimilmente in corrispondenza del punto in cui il corso d'acqua si interra per assumere i connotati di un'opera idraulica artificiale (*Torrente Ferraricchio*). Opera idraulica il cui andamento è riportato negli elaborati di Piano Urbanistico quale "reticolo idrografico e linee di deflusso preferenziali con finalità idrogeologica - aree a pericolosità geomorfologica";

Nella Parte Programmatica del PUG le aree di cui trattasi sono qualificate "contesti in formazione" ex art. 30/P delle NTA del PUG del cui tenore si è già discusso più sopra.

Quale regola generale, le aree a valore paesistico ambientale non sono incluse nel PUG programmatico onde garantirne lo *statu quo*. Anche in questo caso la scelta pianificatoria che include le aree oggetto di istruttoria tra quelle trasformabili risulta dunque finalizzata a non precluderne la trasformazione.



Città di Monopoli

Ufficio di Pianificazione Integrata Territoriale

I.3 A quanto precisato deve aggiungersi la variazione nella impostazione complessiva della valorizzazione paesaggistica del territorio proposta dal PPTR adottato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1435 del 2 Agosto 2013¹ che qualifica le aree di cui trattasi come punto terminale della rete ecologica regionale in ambito comunale monopolitano e ne definisce la normativa di uso e valorizzazione ex art. 38 NTA².

In merito, salve le valutazioni inerenti le scelte di sviluppo del territorio, deve precisarsi che le norme di salvaguardia introdotte con le disposizioni regionali (in forza del regime introdotto dall'art. 105 delle NTA del PPTR), risultano applicabili unicamente alle aree vincolate ex art. 134 del Codice così da risultarne escluse, fino alla applicazione definitiva, le disposizioni per le altre aree identificate ai sensi dell'art. 143, comma 1 lett. e) del Codice (così come richiamate all'art. 38 delle NTA del PPTR).

In sintesi le aree interessate dalla proposta risultano incluse in quelle che la norma regionale definisce "*ulteriori contesti paesaggistici- RER*". Tuttavia le misure di salvaguardia, giusta variazione alle NTA del PPTR (introdotte con la deliberazione della Giunta Regionale 29 Ottobre 2013, n. 2022, pubblicata sul BUR Puglia n. 145 del 06 Novembre 2013) risultano escludere proprio le aree identificate ex art. 143 comma 1 lett. e), confermando la tutela e la salvaguardia solo per le aree vincolate ex art. 134 del Codice.

In queste aree dunque, fino alla approvazione definitiva del nuovo piano paesaggistico regionale, saranno ammessi interventi di trasformazione del territorio anche se incoerenti con

¹ Pubblicata sul BUR Puglia n. 108 del 6 Agosto 2013.

² L'art. 29 delle NTA del PPTR individua i "*progetti territoriali per il paesaggio regionale*" (progetti di governo del territorio che riguardano l'intero territorio regionale, interessando tutti gli ambiti paesaggistici come definiti all'art. 7 comma 4 delle NTA del PPTR) ed individua, all'art. 36 delle medesime NTA, specificatamente quello denominato "*La Rete Ecologica Regionale*" che qualifica le aree di cui trattasi punto terminale della predetta rete in ambito comunale monopolitano.

I "*Progetti territoriali*" valgono quali "*direttiva*" ai sensi dell'art. 6, comma 3 delle NTA del PPTR e quindi concretizzano "*disposizioni che definiscono modi e condizioni idonee a garantire la realizzazione degli obiettivi generali e specifici del PPTR negli strumenti di pianificazione, programmazione e/o progettazione*". Le aree così individuate risultano quindi - quanto meno - ai sensi dell'art. 135 del Codice per il Paesaggio (D. lg.vo 42/04) destinatarie di previsioni ordinate "*alla individuazione delle linee di sviluppo urbanistico ed edilizio, in funzione della loro compatibilità con i diversi valori paesaggistici riconosciuti e tutelati ... omissis...*".

L'art. 38 delle NTA del PPTR riporta infatti fra gli "*ulteriori contesti*" (classificati tali ex art. 142 comma 1 del Codice del Paesaggio) anche il "*reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale*" cfr. p.to 3.1 sub a) e ne dispone "*trasformazioni orientate*" (Titolo IV NTA PPTR) ai fini del raggiungimento di obiettivi strategici identificati al Capo I del Titolo IV.

Tali "*ulteriori contesti*", a propria volta, sono identificati sia nello scritto della norma (Art. 42 comma 1 NTA del PPTR), sia nelle cartografie (cfr. tav. 6.1 "*Struttura Idrogeomorfologica*"- 6.1.2. Componenti idrologiche della serie di elaborati "*Il sistema delle tutele: beni paesaggistici e ulteriori contesti paesaggistici*").



Città di Monopoli

Ufficio di Pianificazione Integrata Territoriale

le future previsioni di valorizzazione purché compatibili con l'attuale di strumento di pianificazione paesaggistica (PUTT/P).

A regime, dunque la nuova norma paesaggistica proporrà misure di valorizzazione (art. 47 NTA PPTR) che, ai fini della compatibilità paesaggistica, auspicano la continuità ecologica e la realizzazione di percorsi di mobilità dolce - da verificare secondo l'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 89 comma 1 p.to sub. B) delle NTA del PPTR. Dette scelte pianificatorie, sovraordinate, risultano affidare un ruolo di preferenza a scelte programmatiche coerenti con le delibere di istituzione del parco.

Ove viceversa si facesse riferimento all'attuale strumento di salvaguardia del Paesaggio PUTT/P approvato con deliberazione di G.R. 1748 del 15.12.2000 le aree di cui trattasi non risultano qualificate "Ambito Territoriale Esteso" (cfr. tavv. B e D ATE - fg. 456040 e 456080 - PUG) giacché l'ambito territoriale distinto "Idrologia superficiale e vincoli idrogeologici" si interrompe in corrispondenza del compendio ospedaliero, dove cioè il corso d'acqua si interra (cfr. tavv. 2b e 2d - fg. 456040 e 456080 - PUG). Peraltro le predette aree risultano anche qualificate "territorio costruito ex art. 1.03 NTA del PUTT/P", così da concretarsi una sostanziale indifferenza dello strumento paesaggistico del 2000 rispetto ad ipotesi di trasformazione per le aree in questione.

Il **secondo** aspetto da esaminare è quello connesso alle iniziative, pure avviate dalla amministrazione, e tese alla infrastrutturazione delle predette aree. Come detto l'Amministrazione ha contemporaneamente, quanto meno nell'ultimo periodo, perseguito due linee di sviluppo diversificate.

In primo luogo e con riferimento alla realizzazione del Parco di Lama Belvedere, come rilevabile - fra l'altro - dai documenti istruttori dell'ufficio Avvocatura Comunale (cfr. nota Avv. Di Bello 62718 del 21.12.2012) risultano diversi atti adottati dagli organi collegiali della Amministrazione (Consiglio e Giunta Comunali, dal 2001 al 2009) concretizzanti un indirizzo dell'Ente Locale favorevole alla realizzazione del Parco Urbano³.

³ II.1 Deliberazione di C.C. n. 7 del 05.03.2001 di istituzione del Parco Urbano nella zona denominata Lama Belvedere con cui si provvede alla individuazione delle aree da destinare a "Parco Urbano" sulla scorta delle perimetrazioni rese dal Dipartimento di Urbanistica del Politecnico di Bari. Detta deliberazione approvò la delimitazione del "Parco" (perimetrazione che contemplava fra le aree del "Parco" anche quelle oggetto della presente istruttoria) disponendo di destinare con successivo "atto deliberativo, tutte le aree, così come indicate al punto 1, a parco urbano, zona F ai sensi del D.L. n. 144/68, qualificandola come zona di notevole interesse,



Città di Monopoli

Ufficio di Pianificazione Integrata Territoriale

Inoltre, con riferimento alle differenti iniziative finalizzate alla costruzione di un parcheggio pluriplano, risulta un altrettanto consolidato indirizzo dell'Ente Locale favorevole alla infrastrutturazione a tale scopo di parte delle predette aree, perseguito a partire dal 2005 e fino all'attualità sia con atti di pianificazione di ordine generale (Piano dei Servizi e PUM di Area Vasta) sia con atti direttivi e di indirizzo⁴.

-
- anche in deroga, ove occorra, alle attuali previsioni di PRG, ai sensi della legge n. 1 del 1978, facendo – comunque – salvi tutti i diritti di terzi”;*
- II.2 Deliberazione di Giunta Comunale del 07.09.2001 avente ad oggetto “ *Utilizzazione dei finanziamenti P.O.R. – Lavori di sistemazione della Lama Belvedere – incarico al Dirigente della Ripartizione tecnica Comunale, con la collaborazione del Comitato Cittadino Proponente, della progettazione definitiva, per l'importo complessivo di £ 800.000.000 – Impegno dell'Amministrazione Comunale ad accollarsi la quota del 7% al massimo del finanziamento previsto dalla legge sull'importo di lire 800.000.000*” assunta sulla base della deliberazione di Consiglio n. 7/01;
- II.3 Deliberazione di Giunta Comunale n. 323 del 5.11.2001 avente per oggetto “*P.O.R. Puglia 2000/2006 – Misura 1.6 del C.D.P. “Salvaguardia e valorizzazione dei Beni Naturali ed Ambientali” – Linea di intervento 3 – azione a) e b) – progetto di restauro e riqualificazione ambientale della lama Belvedere – Esame ed approvazione progetto definitivo, avente importo complessivo di lire 800.000 (Euro 413.165,52)*”;
- II.4 Deliberazione di C.C. n. 56 del 19.06.2006 di reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio per il recupero della Lama Belvedere. In relazione al conseguente provvedimento dirigenziale (occupazione di urgenza finalizzata alla realizzazione del primo lotto del “Parco”), le parti hanno presentato ricorso. Agli atti emessi dall'Amministrazione sono seguiti provvedimenti giurisdizionali: Decreto del Presidente del TAR (n.49 del 22.01.2007), Ordinanza di sospensione (n. 80 del 31.01.2007 – di cui si è detto più sopra) del provvedimento di occupazione di urgenza dei suoli di cui trattasi (fg. 11 p.lle 725, 1835 e 2596. Decreto Dirigente LL.PP. n. 25 del 27.12.2006);
- II.5 Deliberazione di G.C. n. 193 del 15.11.2006 di approvazione del progetto definitivo del secondo lotto per i lavori di recupero della Lama Belvedere; provvedimento che riporta in allegato gli elaborati necessari per la definizione del “*particellare di esproprio*” e una planimetria generale dell'intervento. Per le aree oggetto di iniziativa il progetto non riporta alcuna specifica indicazione, contemplando la realizzazione (“*tratteggiata*” solo in via grafica) di alberature disposte ai margini della viabilità via Marconi e proponendo un ingresso al “Parco” in corrispondenza della intersezione stradale Via Marconi – Corso Umberto.
- II.6 Deliberazione di G.C. n. 194 del 15.11.2006 di approvazione del progetto definitivo del terzo lotto per i lavori di recupero della Lama Belvedere. Tale intervento, inerente parti di territorio incluse nella perimetrazione del parco del 2001, era riferito agli immobili già acquisiti al patrimonio dell'Ente e posti più a monte della viabilità Aldo Moro e mirava a completare il programma di realizzazione del “Parco” in ambito urbano. Detto ultimo intervento è stato tuttavia sospeso a causa della insostenibilità dei connessi impegni finanziari rispetto ai vincoli di bilancio imposti dal Patto di Stabilità Interno.
- II.7 Deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 22.07.2008 di integrazione delle somme per espropri connessi alle intervenute sentenze della Corte Costituzionale n. 348-349 del 24.10.2007 in materia di indennità di esproprio;
- II.8 Deliberazione n. 212 del 23.11.2009 di approvazione del progetto esecutivo del primo lotto che contempla la esecuzione delle opere per il tratto del parco così come perimetrato con i precedenti atti amministrativi stralciando, per via del contenzioso insorto e dei procedimenti sospensivi del G.A. di cui si è già detto, le aree oggi in istruttoria. L'intervento di realizzazione del primo lotto (così come del resto i procedimenti espropriativi – secondo lotto) è stato completato. Le aree oggi oggetto di istruttoria non hanno avuto alcuna definizione nell'ambito di detta attività “*esecutiva*” essendo sospesa ogni determinazione di merito, viste le intervenute modifiche al regime urbanistico (approvazione del PUG) ed il contenzioso esistente.
- ⁴ II.A Come rilevabile dalla relazione resa dall'allora responsabile del procedimento per l'attuazione dei “*Project Financing*” l'Amministrazione, con deliberazione consiliare n. 07/2005, in sede di approvazione di bilancio per l'anno 2005 si determinò per avviare procedure di PF. Successivamente, con nota prot. comunale 17237 del 30.06.2005 perveniva la proposta di realizzazione, in regime di finanza di progetto, di un autosilo. L'infrastruttura veniva ipotizzata proprio per le aree poste in fregio alla via Marconi (area oggi interessata dalla proposta di cui alla nota prot. 17068 del 27.03.2014). L'iniziativa contemplava la realizzazione di un autosilo pluriplano, parte fuori terra (quattro livelli fuori terra) e parte interrato (due livelli), con l'intento di procedere alla gestione economica del parcheggio. L'uso previsto contemplava (come da schema di convenzione allegato



Città di Monopoli

Ufficio di Pianificazione Integrata Territoriale

Tutto ciò precisato, dall'esame della documentazione disponibile risulta possibile evidenziare quanto segue.

L'Amministrazione ha perseguito, per le aree di cui trattasi, due differenti ipotesi di uso.

Per un verso ha infatti prodotto atti che consentissero l'integrazione delle aree al fg. 11 p.lle 6340, 6339, 1834, 2596) nell'ambito di un parco urbano (pur non definendone esplicitamente una destinazione); atti che testimoniano fino a tutto il 2009 la volontà di procedere nella direzione di realizzazione del Parco.

Per altro verso ha incoraggiato iniziative che contemplassero la trasformazione di parte delle dette aree a mezzo realizzazione (per le parti di territorio in corrispondenza della via Marconi) di un parcheggio pluriplano, apprezzandone gli aspetti favorevoli ai fini dell'incremento della dotazione di parcheggio in ambito cittadino. Detta scelta ha trovato, ancorché non in linea netta, un primo riconoscimento in sede di Pianificazione Urbanistica Generale, nel cui ambito il pianificatore non ha inteso confermare esplicitamente la destinazione a parco urbano e mentre, per altro verso, con il "Piano dei Servizi" ha inteso attribuire una destinazione a servizio (parcheggio) per le aree prospicienti la via Marconi.

alla istanza): locali commerciali a piano terra, da cedere a terzi interessati contro un corrispettivo (stimato in € 1600/mq), box auto interrati da cedere a terzi interessati contro corrispettivo (stimato in € 1000/mq), posti auto a rotazione (canone orario € 1/ora). La durata delle concessione era preventivata in 25 anni.

La predetta proposta è stata denegata dalla amministrazione in forza di delibera di Giunta Comunale n. 112 del 05.10.2007 per le seguenti motivazioni:

- Classificazione delle aree interessate quali "aree ad alta pericolosità idraulica" dal PAI (approvato con deliberazione della AdB n. 39 del 30.11.2005) e conseguente contrasto dell'iniziativa con le NTA del PAI;
- Determinazioni già assunte dalla Amministrazione proprio con riferimento alla realizzazione del Parco della Lama Belvedere;

Attualmente le aree interessate dalla proposta di parcheggio e di edificazione residenziale non risultano più qualificate ad alto rischio essendo intervenuta una variazione delle perimetrazioni delle aree a rischio, effettuata dalla Autorità di Bacino con Deliberazione del proprio Comitato Istituzionale n. 22 del 18.04.2011.

II.B Con deliberazione di Giunta Comunale n. 155 del 10.09.2012 l'esecutivo dell'Ente ha riconosciuto di pubblico interesse la proposta di realizzazione nelle aree in fregio alla via Marconi di un autosilo pluriplano.

II.C Con deliberazione di Giunta Comunale n. 191 del 14.11.2012 è stato approvato il "Piano dei Servizi" quale strumento finalizzato alla gestione del PUG. Detto strumento alla tav. 2 intitolata "La nuova città pubblica. Contesti per servizi di nuovo impianto in ambito urbano. Individuazione di aree pubbliche (70% St) e private (30% St)" riporta per le aree in fregio alla Via Marconi la dicitura "proposta di realizzazione di parcheggio pluriplano in via G. Marconi" riferendosi alla declaratoria di pubblico interesse già resa dalla Amministrazione (cfr. prec. punto sub II.B). Lo stesso strumento, alla tav. 3 intitolata "La nuova città pubblica in ambito urbano. Contesti consolidati e contesti per servizi di nuovo impianto in ambito urbano" ed alla tav. 3.1 intitolata "La nuova città pubblica in ambito urbano. Contesti consolidati e contesti per servizi di nuovo impianto nel centro storico e quartiere murattiano (Zona 1)" definisce le aree in fregio alla via Marconi "S7 - Parcheggio".

II.D Con deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 28.02.2014 l'Esecutivo ha manifestato la volontà di realizzare un parcheggio pluriplano nell'area a ridosso della linea ferroviaria in prossimità di Via Guglielmo Marconi e di Corso Umberto allo scopo di "perseguire un programma di miglioramento del sistema della mobilità urbana anche attraverso la riduzione del numero di veicoli circolanti nel centro cittadino "Murattiano" per il tramite della realizzazione di un efficace sistema di parcheggi localizzati in ambito perimetrale in funzione delle indicazioni contenute nel "PUM di area vasta". (cfr. p.to 1 sub c delle premesse del provvedimento 38/14).



Città di **Monopoli**

Ufficio di Pianificazione Integrata Territoriale

Così stando le cose, ferma restando la percorribilità in termini di bilanciamento tra quanto offerto dal proponente e quanto da questi richiesto in termini di "compensazione volumetrica" per la controprestazione (realizzazione di un parcheggio pluripiano da cedere completamente alla amministrazione) occorre che l'Ente assuma una determinazione definitiva in merito alla vocazione urbanistica per le aree interessate dall'iniziativa.

Risulta quindi possibile, a parere degli scriventi, procedere ad un intervento per le aree di cui trattasi secondo entrambe le ipotesi già perseguite (dalla Amministrazione) ferma restando la necessità di una determinazione conclusiva del Consiglio Comunale e con la precisazione che, ove l'Organo Collegiale dell'Ente dovesse pronunciarsi a favore della trasformazione a fini edificatori delle aree, in ambito di intesa con i proponenti, dovrà precisarsi che la concreta esecuzione dell'intervento resterà subordinata alla acquisizione degli eventuali atti autorizzatori, disposti in forza di norme sovraordinate, senza che un'eventuale opposizione alla iniziativa indotta dalla tutela ambientale e/o paesaggistica (tutele a presidio di interessi generali e interessi differenziati) possa porre in capo alla Amministrazione ulteriori oneri ovvero richieste risarcitorie, derivando la scelta di intervento da autonome valutazioni e proposte di parte privata che si accolla onere e rischio complessivo dell'iniziativa.

Ove viceversa l'Amministrazione dovesse determinarsi per la conferma delle ipotesi di parco per le aree di cui trattasi dovrebbe, quanto meno, accantonare le somme per la acquisizione delle predette aree il cui valore indennitario a mq risulterebbe almeno pari ad € 18,00/mq (indennità di esproprio corrisposta per le altre aree già acquisite al patrimonio dell'Ente per la realizzazione del Parco) cui corrisponderebbe un onere economico complessivo minimo pari a 4759 mq x € 18,00/mq = € 85.662. Non si possono tuttavia escludere, in sede di definizione delle procedure espropriative, ulteriori oneri indotti dalla intervenuta disciplina pianificatoria che, seppur non chiara e non definita nel dettaglio appare, sulla base della introduzione delle regole perequative e compensative, avere modificato il valore di tutte le aree che nella precedente strumentazione urbanistica risultavano destinate a verde e/o servizi, così come anche le già intervenute pronunce giurisprudenziali sembrano dimostrare.

Si resta quindi in attesa di indicazioni sulle attività da condurre, sulla base di quanto sopra rassegnato.

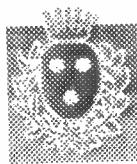
Il Dirigente dell'Area
Organizzativa Tecnica III
Ing. Pompeo COLACICCO

Il Dirigente dell'Area
Organizzativa Tecnica IV
Ing. Amedeo D'ONGHIA

CORBACIO ANGELO

Via Marsala n°62

70043 MONOPOLI (BA)



Comune di Monopoli



N.0017068/2014-27/03/2014

Smistamento: AREA.-.01.IN



Al **Sindaco** del Comune di Monopoli (BA)

Al **Dirigente** della III Ripartizione - LAVORI PUBBLICI

Al **Dirigente** della IV Ripartizione – EDILIZIA PRIVATA,
URBANISTICA E AMBIENTE

All'Assessore all'Urbanistica

All'Assessore ai Lavori Pubblici

OGGETTO: *“Proposta di sistemazione urbanistica ed edilizia delle aree individuate tra via Sant’Anna, Serg. Corbacio e Marconi” - consegna documenti.*

In riferimento a quanto in oggetto si trasmette in allegato la seguente documentazione definitiva, a completa sostituzione ed annullamento di ogni precedente:

- relazione generale;
- n° 02 Tavole.

In attesa di un rapido riscontro, si porgono
distinti saluti.

Monopoli, 27 marzo 2014.



Comune di Monopoli

Provincia di Bari

PROPOSTA DI SISTEMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE INDIVIDUATE TRA LE VIE SANTA ANNA, SERG. CORBACIO E MARCONI

Proponenti:

Carvisiglia Domenica	Carvisiglia Donna	Corbacio Angela	Corbacio Angela
Corbacio Vincenzo	Corbacio Vincenzo	Corbacio Giulia	Corbacio Giulia
Corbacio Angelo	Corbacio Angelo	Corbacio Vincenza	Corbacio Vincenza
Corbacio Pasquale	Corbacio Pasquale	Corbacio Giustina	Corbacio Giustina
Corbacio Caterina	Corbacio Caterina	Corbacio Vincenzo	Corbacio Vincenzo
Corbacio Vincenzo	Corbacio Vincenzo	Corbacio Maria Donata	Corbacio Maria Donata
Corbacio Maria	Corbacio Maria	Corbacio Palma	Corbacio Palma
Corbacio Caterina	Corbacio Caterina	Corbacio Francesco	Corbacio Francesco
Corbacio Caterina	Corbacio Caterina	Corbacio Palmira	Corbacio Palmira



STUDIO TECNICO FIUME Ing. Angelo Francesco
Via Martiri 16 Marzo 1978, n. 28 - 70043 Monopoli (Ba)
Tel. E fax 080.9303120 - e-mail:ingfiume@media.it



1. Premessa

La presente relazione tecnica accompagna la proposta di sistemazione urbanistica ed edilizia delle aree individuate tra le vie Sant'Anna, Marconi e Serg. Corbacio di proprietà degli scriventi, come anche indicato nella recente Delibera di Giunta Comunale n. 38 del 28.02.2014

I suoli di proprietà dei sig.ri Corbacio sono oggetto di giudizi pendenti dinanzi al TAR Bari, instaurati da alcuni dei proprietari delle aree indivise in questione a tutela, però, dell'interesse di tutti i proprietari delle stesse aree che, con la sottoscrizione della presente proposta, convalidano e ratificano la scelta di proporre i ricorsi a tutela dei propri diritti ed interessi.

La proposta degli scriventi segue anche l'invito del Collegio del TAR Bari di definire i giudizi pendenti mediante un accordo con l'Amministrazione Comunale. L'interesse degli scriventi è quello veder definita la suscettività edificatoria delle aree di cui sono proprietari.

A tal fine i firmatari della presente proposta, pur consapevoli di rinunciare a parte dei propri diritti, in caso di accettazione della stessa e di conclusione dell'auspicato (dal TAR Bari) accordo con il Comune di Monopoli, si rendono sin d'ora disponibili ad estinguere i pendenti contenziosi amministrativi.

2. Individuazione dell'area

L'area oggetto della presente proposta è così individuata urbanisticamente:

<i>FG.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Destinazione d'uso PUG/P</i>	<i>Et</i>	<i>SUL (mq)</i>
11	2596	79,45	7% Contesti urbani esistenti consolidati ad alta densità	1,3	103,28
11	2596	1.055,55	93% Contesto in formazione	<i>a definirsi</i>	<i>a definirsi</i>
11	1834	509	Contesto in formazione	<i>a definirsi</i>	<i>a definirsi</i>
11	6339	238	Contesti urbani esistenti consolidati ad alta densità	1,3	309,04
11	6340	3.195	Contesto in formazione	<i>a definirsi</i>	<i>a definirsi</i>
Totale		5077			

L'area di proprietà dei proponenti ha le caratteristiche di un vero e proprio lotto intercluso in una zona completamente urbanizzata e si inserisce in un contesto a prevalente uso residenziale.

Inoltre, nell'area circostante non sono presenti opere di particolare rilievo storico ed ambientale: l'area infatti non è sottoposta a vincolo archeologico – paesaggistico, né è definita area vulnerabile e/o a rischio ambientale.

Il vincolo PAI che insisteva sull'area al momento dell'approvazione del P.U.G. è stato ripermetrato in seguito alla realizzazione, nei pressi della cava Liuzzi, delle opere di mitigazione della pericolosità e ripristino della continuità idraulica relativamente alla lama San Vincenzo, affluente della lama Belvedere.

Dal confronto con la tavola del P.U.T.T. relativa alla classificazione degli “ambiti territoriali estesi” si evince che l'area d'intervento è individuata come “Territorio Costruito”.

2. Descrizione della proposta edilizia di massima

La presente proposta prevede:

- sull'area individuata in catasto al foglio 11 particelle 2596 e 1834, la realizzazione di un fabbricato pluripiano composto da uno o due piani interrati destinati a box auto e depositi e cinque piani fuori terra destinati a civili abitazioni;
- sull'area individuata in catasto al foglio 11 particelle 6339 e 6340, la realizzazione di autosilo composto da due piani interrati destinati a box auto e depositi, un piano terra destinato a locale commerciale ed ulteriori 3 livelli fuori terra, oltre al lastrico solare destinati a parcheggio auto.

La presente proposta prevede la realizzazione di:

- 3.520 mq con funzioni residenziali (U 1/1);
- 1.040 mq con funzioni commerciali e/o terziarie (U 2/1; U2/2; U 3/1; U3/2);

per complessivi mq 4.560 su un'area di superficie complessiva di 5.077 mq.

In particolare si evidenzia quanto segue:

- la particella 6339 è già tipizzata dal PUG approvato in data 22.10.2010 come contesto consolidato ad alta densità e sviluppa mq 309,04 di SUL;
- il 7% della particella 2596 è già tipizzata dal PUG approvato in data 22.10.2010 come contesto consolidato ad alta densità e sviluppa mq 103,28 di SUL.

Pertanto, la SUL residua da reperire è pari a circa 4147,68 mq su una St residua di 4759 mq cui corrisponde un Et 0,87 mq/mq.

3. Ipotesi aree per servizi di nuovo impianto

Se tutte le suddette aree fossero tipizzate come contesti per servizi di nuovo impianto, considerando che trattasi di accorpamenti di aree, ai sensi dell'art. 27.07 delle NTA del PUG, a dette aree sarebbe assegnata un diritto superficiale pari a:

$$4.759 \text{ mq} * 0,15 \text{ mq/mq} = 713,85 \text{ mq}$$

Applicando i criteri definiti dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 171 del 14/11/2011 riportante "Determinazione del valore dell'incremento di SUL e criteri per la realizzazione delle opere pubbliche ai sensi e per gli effetto dell'art. 27.07/P delle NTA del PUG", per assegnare alla suddetta area il diritto superficiale residuo pari a mq 3.433,83 (4147,68 mq - 713,85 mq) occorrerebbe realizzare un'opera pubblica di importo da quadro economico pari a:

$$3.264,15 \text{ mq} * 899,74 \text{ euro/mq} * 0,30 = 926.866 \text{ euro}$$

A tale importo corrisponde una superficie costruita di opera pubblica pari a mq 1030,15.

Il comma 2 dell'art. 27.07/P delle NTA del PUG prevede per i contesti di servizio di nuovo impianto una Superficie di Compensazione pari al 50 % della St che nel nostro caso è pari a:

$$4.759 \text{ mq} * 0,50 = 2.379,50 \text{ mq}$$

Inoltre lo standard richiesto dal progetto in esame è pari a:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>SUL</i>	<i>Dotazione Standard P2 ex art. 6/P NTA PUG</i>	<i>Standard minimi P2</i>
<i>Residenziale</i>	3.520 mq	0,10 mq/mq	<i>352 mq</i>
<i>Commerciale</i>	1.040 mq	0,80 mq/mq	<i>832 mq</i>

La dotazione complessiva minima di Standard da prevedere è pari a 1.184 mq.

In conclusione, per realizzare l'intervento proposto, affinché siano rispettati i criteri validi per i contesti di servizi di nuovo impianto, così come individuati dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 171 del 14/11/2011, riportante "Determinazione del valore dell'incremento di SUL e criteri per la realizzazione delle opere pubbliche ai sensi e per gli effetti dell'art. 27.07/P delle NTA del PUG", occorrerebbe:

1. **realizzare un'opera pubblica di importo da quadro economico pari a 926.866 euro o di superficie pari a mq 1030,15;**
2. **cedere una St di mq 3563,50.**

4. Proposta

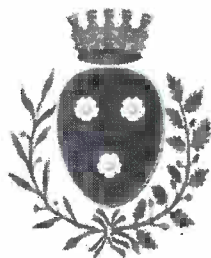
La migliore proposta che gli scriventi formulano all'Amministrazione comunale è la seguente:

1. **cessione di quattro livelli di autosilo per complessivi circa 4680 mq costruiti;**
2. **cessione di locale di superficie non inferiore a 50 mq al piano terra dell'autosilo finalizzato alla gestione dello stesso.**

A fronte della cessione in favore del Comune di Monopoli dei quattro livelli di autosilo e del locale, e del conseguente interesse pubblico alla realizzazione di un'adeguata area a parcheggio di cui la zona circostante è carente, gli scriventi chiedono che venga assentita:

- sull'area individuata in catasto al foglio 11 particelle 2596 e 1834: la realizzazione di un fabbricato pluripiano composto da uno o due piani interrati destinati a box auto e depositi e cinque piani fuori terra destinati a civili abitazioni per una SUL residenziale complessiva non superiore a 3.520 mq;
- sull'area individuata in catasto al foglio 11 particelle 6339 e 6340: la realizzazione al piano terra dell'autosilo di locale commerciale per una SUL complessiva non superiore a 1.040 mq. e due piani interrati destinati a box auto e depositi.





Comune di Monopoli

Provincia di Bari

PROPOSTA DI SISTEMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE INDIVIDUATE TRA LE VIE SANTA ANNA, SERG. CORBACIO E MARCONI STIMA COSTO COSTRUZIONE AUTOSILO

Proponenti:

Carvisiglia Domenica	Carvisiglia Daniela	Corbacio Angela	Corbacio Angela
Corbacio Vincenzo	Corbacio Angela	Corbacio Giulia	Corbacio Giulia
Corbacio Angelo	Corbacio Angela	Corbacio Vincenza	Corbacio Vincenza
Corbacio Pasquale	Corbacio Angela	Corbacio Giustina	Corbacio Giustina
Corbacio Caterina	Corbacio Angela	Corbacio Vincenzo	Corbacio Vincenzo
Corbacio Vincenzo	Corbacio Vincenza	Corbacio Maria Donata	Corbacio Maria Donata
Corbacio Maria	Corbacio Vincenza	Corbacio Palma	Corbacio Palma
Corbacio Caterina	Corbacio Vincenza	Corbacio Francesco	Corbacio Francesco
Corbacio Caterina	Corbacio Vincenza	Corbacio Palmina	Corbacio Palmina



STUDIO TECNICO FIUME

Via Martiri 16 Marzo 1978, n. 28 - 70043 Monopoli (Ba)
Tel. E fax 080.9303120 - e-mail:ingfiume@media.it

Nel mettere a punto uno studio per la valutazione della fattibilità economico-finanziaria di un parcheggio multipiano è utile poter disporre di indicazioni comparative di massima sul costo presunto dell'intervento, sulla base dei costi unitari di parcheggi già realizzati aventi caratteristiche analoghe o simili all'intervento in esame (normalmente riferiti al singolo posto auto o al metro quadro di superficie costruita).

Sulla base dei dati relativi allo specifico progetto è possibile ottenere i costi parametrici, ossia i costi inerenti all'unità di riferimento: posto auto o metro quadro di superficie costruita. I costi parametrici vengono poi elaborati e messi a confronto in una serie di tabelle e di grafici che consentono di ottenere i valori unitari di riferimento da utilizzare per una valutazione preventiva di massima del costo di costruzione di un nuovo intervento.

La determinazione dei costi parametrici relativi alle voci di spesa riferite alla realizzazione di un parcheggio risulta significativa per consentire una stima dei costi di prima approssimazione distinguibile per tipologia di parcheggio e avente un contenuto margine di errore: escludendo eventuali importi per imprevisti, il margine di errore non supera generalmente il 15% del costo preventivo così stimato.

Per quel che concerne i costi di costruzione, si sono adottati i valori ricavati da una tabella del testo "*Parcheggi. Soluzioni per la sosta nelle città italiane - Andrea Roli, Marco Roli - Dario Flaccovio Editore*", che di seguito viene riportata:

Tipologia di parcheggio	Costo a posto auto	Costo a mq costruito
Raso	€ 1778,33	€ 70,33
FT 4 livelli e oltre	€ 8100,00	€ 323,00
FT 3 livelli	€ 7336,50	€ 271,00
FT 2 livelli	€ 6197,00	€ 261,00
FT 1 livello	€ 6105,00	€ 293,00
INT 1 livello	€ 14300,00	€ 195,00
INT 2 livelli	€ 15442,00	€ 398,86
INT 3 livelli	€ 16395,61	€ 441,05
INT 4 livelli	€ 17486,00	€ 473,00
INT 5 livelli e oltre	€ 17858,00	€ 460,00

Con FT parcheggio in struttura fuori terra e INT parcheggio interrato

In tabella sono stati indicati per ciascuna tipologia di parcheggio i valori medi relativi a:

- costo parametrico per posto auto (calcolato come rapporto tra il costo complessivo dell'opera e il numero di posti auto che la stessa può accogliere al suo interno, esclusi quelli eventualmente ricavati sulla superficie di copertura del parcheggio, se esso è interrato);

- costo parametrico per metro quadro di superficie costruita (per i parcheggi in struttura tale superficie è data dalla somma delle superfici interne dei diversi livelli e dalla superficie esterna di copertura).

In base all'analisi degli interventi presi in esame per la determinazione dei costi parametrici, si possono suddividere i costi di costruzione medi relativi alle principali categorie di lavori. In questo modo risulta essere possibile ricavare una tabella nella quale viene indicata, tramite valore medio, l'incidenza percentuale sul costo complessivo di costruzione delle diverse macrovoci relative alle lavorazioni ricorrenti, in funzione delle diverse tipologie di parcheggio e del numero dei livelli.

Tipologia parcheggio	Scavi	Opere controterra	Strutture	Finiture, opere di superficie e di completamento	Impianti
Raso	11,89	-	-	74,11	14,00
FT 4 livelli e oltre	4,53	-	52,14	26,00	17,33
FT 3 livelli	4,08	-	37,71	35,38	22,83
FT 2 livelli	2,62	-	41,70	38,02	17,66
FT 1 livello	3,50	-	53,00	24,60	18,90
INT 1 livello	16,34	9,20	37,40	28,56	8,50
INT 2 livelli	8,27	12,72	35,90	28,05	15,07
INT 3 livelli	7,52	14,81	33,41	28,31	15,95
INT 4 livelli	8,77	22,67	32,41	24,68	11,47
INT 5 livelli e oltre	7,02	15,61	34,21	23,72	18,30

Al fine di ottimizzare i criteri di scelta progettuali nella pianificazione dei parcheggi in struttura può essere utile far riferimento ad un ulteriore elemento di valutazione dei costi parametrici in funzione di determinate caratteristiche qualitative ed operative dell'intervento da realizzare (quali finiture, la forma, le dimensioni, ecc.) che nel loro insieme possono fornire un'indicazione del livello qualitativo dell'opera in relazione al costo. Per determinare tale elemento di valutazione, definito come coefficiente di costo, si segue una procedura ben definita. A ciascun parcheggio in struttura viene assegnato un punteggio sulla base delle sue caratteristiche principali scegliendo una delle opzioni per ciascuna delle seguenti voci:

STUDIO TECNICO FIUME

Via Martiri 16 Marzo 1978, n. 28 – 70043 Monopoli (Ba)

Tel. E fax 080.9303120 – e-mail:ingfiume@media.it

Livello di finiture interne e/o esterne:

- pavimentazione carrabile con resina e finiture interne e su piazza (nel caso di interrati) di pregio = 3 punti;
- pavimentazione carrabile senza resina e finiture interne e su piazza di tipo normale = 2 punti;
- pavimentazione carrabile senza resina e finiture interne e su piazza mediocri = 1 punto.

Coefficiente di forma:

- forma irregolare (che determina un'utilizzazione non ottimale degli spazi disponibili) = 3 punti;
- forma rettangolare con lati aventi dimensioni tra loro molto diverse = 2 punti;
- forma rettangolare con lati tra loro paragonabili (ottimizzazione degli spazi) = 1 punto.

Numero di posti auto:

- fino a 250 = 6 punti;
- da 250 a 500 = 5 punti;
- da 500 a 800 = 4 punti;
- oltre 800 = 3 punti.

Presenza di strutture speciali di contenimento del terreno:

- jet-grouting e paratie controterra = 5 punti;
- solo paratie = 4 punti;
- senza jet-grouting e senza paratie = 2 punti (valore da usare sempre per i fuori terra).

Numero dei livelli:

- parcheggi fuori terra = sottrarre -3 punti;
- 1 livello interrato = 1 punto;
- 2 livelli interrati = 2 punti;
- 3 o più livelli interrati = 3 punti.

Il coefficiente di costo di un parcheggio è dato dalla somma algebrica dei punteggi parziali relativi a ciascuna delle voci sopra elencate. In funzione di tale coefficiente si possono determinare sperimentalmente (sulla base di vari interventi già realizzati) le curve che esprimono il costo parametrico presunto (a posto auto oppure a metro quadro costruito).

Mediante l'utilizzo di queste tabelle è possibile prevedere indicativamente il costo di un intervento, ideato anche solo schematicamente, in base al coefficiente di costo determinato in funzione delle

principali caratteristiche del parcheggio (ed al numero di posti auto o di metri quadri di superficie costruita previsti), assegnando semplicemente i punteggi parziali sopra indicati.

Finora si è fatto riferimento al costo di costruzione dei parcheggi in condizioni standard, relativo cioè a tutti quei casi in cui non intervengano situazioni anomale non previste (come ad esempio il ritrovamento di reperti archeologici in fase di scavo) tali da incrementare sensibilmente alcune delle voci di costo.

Gli oneri relativi al verificarsi di eventi come quelli menzionati dovrebbero, in teoria, essere individuati ed adeguatamente stimati in sede di progettazione.

Non sempre, tuttavia, i progettisti riescono ad acquisire tutte le informazioni necessarie per la valutazione corretta di ogni voce di costo, per tale ragione il progettista deve inserire già nel costo stimato una percentuale quantificabile tra il 5% e il 10% dei costi effettivi destinata a coprire prudenzialmente eventuali imprevisti: tale accantonamento non deve tuttavia superare il 10%. Pertanto gli oneri derivanti da anomalie rispetto alle condizioni standard previste andranno quantificati solo per la parte eccedente tale percentuale.

Non sono invece stati quantificati tra i costi di costruzione delle opere altri oneri, pur necessari per la realizzazione degli interventi di parcheggio come le spese tecniche per i rilievi, la progettazione, la direzione lavori, i collaudi, le indagini nel sottosuolo (geotecniche, archeologiche e relative ai sottoservizi).

In base a quanto detto, considerando solo la porzione di autosilo fuoriterra, da cedere al comune, in maniera da poter valutare in questo modo anche l'incidenza della porzione a cedere sul costo delle fondazioni e degli scavi, si ha un costo di costruzione pari a:

<i>Livello</i>	<i>Posti auto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
<i>Piano primo</i>	45	1235
<i>Piano secondo</i>	45	1235
<i>Piano terzo</i>	45	1235
<i>Piano quarto</i>	45	1235
	180	4940
	<i>€/posto auto</i>	<i>€/mq</i>
<i>Costo</i>	8100	323
	1.458.000	1.595.620

Pertanto si può ipotizzare un costo medio di euro **1.526.810**.

A tale importo si deve aggiungere il costo di costruzione del locale al piano terra dell'autosilo di superficie non inferiore a 50 mq finalizzato alla gestione dello stesso.

Ipotizzando un costo di costruzione di euro 899,74 al mq per il suddetto locale si ha un costo complessivo dell'opera da cedere al Comune pari ad euro 1.571.797 cui corrisponde il seguente quadro economico:

a.1 Costo Autosilo	1.526.810,00
a.2 Costo Locate Piano Terra	44.987,00
A. TOTALE OPERE	1.571.797,00
b.1 Attività di progettazione	108.493,35
b.2 Direzione dei Lavori e Contabilità	69.747,80
b.3 Coordinamento della Sicurezza	58.765,35
b.4 Collaudo statico	7.250,84
b.5 Collaudo Tecnico-Amministrativo	14.016,37
b.6 Relazioni ed Indagini Geologiche	5.242,00
B. TOTALE PRESTAZIONI	263.515,72
c.1 IVA su A	157179,70
c.2 CASSA su B	10540,63
c.3 IVA su B+c.2	60292,40
C. TOTALE IVA	491.528,44
D. CONSULENZE GENERICHE	5.242,00
E. ALLACCIAMENTI	6.989,34
F. IVA su D e E	2.690,89
G. IMPREVISTI ED ARROTONAMENTI	101.752,32
H. SOMME A DISPOSIZIONE	2.180.000,00



Comune di Monopoli

Parere Tecnico Responsabile del Procedimento
per la Proposta di Delibera N° PrDelG-DS 00052-2015 del 31/03/2015 .
Avente oggetto:

Legge 7 agosto 1990, n. 241 art. 11 (Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento). Vertenza Eredi Corbacio c/ Comune di Monopoli. Approvazione schema di transazione.

Il Dirigente (III AREA ORGANIZZATIVA LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONE) esprime parere: Favorevole.

Parere reso in forza della deliberazione della Giunta Comunale n. 84 del 09 maggio 2014 recante “Istituzione dell’ufficio di pianificazione integrata territoriale. Approvazione regolamento di funzionamento”

Monopoli, 31/03/2015

Il Dirigente

POMPEO COLACICCO



Comune di Monopoli

Parere di regolarità tecnica

Proposta di deliberazione N° PrDelG-DS 00052-2015 del 31/03/2015 .

Avente oggetto:

Legge 7 agosto 1990, n. 241 art. 11 (Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento). Vertenza Eredi Corbacio c/ Comune di Monopoli. Approvazione schema di transazione.

Il Dirigente: AMEDEO D'ONGHIA

esprime parere: Favorevole

nel rispetto delle competenze indicate dall'ultimo comma dell'art.14 del

Regolamento di cui alla del.GC n°84/2014

Monopoli, 31/03/2015

Il Dirigente

31/03/2015 / AMEDEO D'ONGHIA

Letto, confermato e sottoscritto.

Del che si è redatto il presente verbale a cura del il Segretario Generale Dott.ssa Christiana Anglana che attesta autenticità a mezzo sottoscrizione con firma digitale:

F.TO il Segretario Generale Dott.ssa Christiana Anglana

L'incaricato della pubblicazione, visti gli atti di ufficio,

ATTESTA

O che la presente deliberazione viene affissa all' Albo Pretorio on line dal 01/04/2015 per 15 giorni consecutivi, ai sensi e per effetti del 1° comma, dell' art. 124 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n.267;

O che viene comunicata ai Sigg.ri Capi Gruppi Consiliari (art.125, D.Lsg. 267/2000) con nota protocollata n°0016283/2015 del 01/04/2015 .

Monopoli, lì 01/04/2015

F.TO il Segretario Generale Dott.ssa Christiana Anglana

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

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

e' stata dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4, D. Lgs. 267 del 18/08/2000). ;

è divenuta esecutiva il 01/04/2015 (Art 134, comma 4, D. Lsg. 267/200).

Monopoli, lì 01/04/2015

F.TO il Segretario Generale Dott.ssa Christiana Anglana

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Il Sottoscritto in qualità di,
attesta che la presente copia cartacea della delibera di Giunta Comunale n°DelG 00055-
2015 , composta da n° fogli, è conforme a l documento informatico originale firmato
digitalmente ai sensi del D.Lgs N°82/2005.

Monopoli, lì _____

Firma e Timbro dell'Ufficio

N.B. Da compilare a cura del Soggetto Autorizzato.