



COMUNE DI NOCI

Città Metropolitana di Bari

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 3 Del 15/01/2020	OGGETTO: Proponente: Ditta Nicola Laforgia e C. SAS Impresa Edile - Accordo pubblico-privato per la realizzazione di ristrutturazione urbanistica in cui insiste immobile di vecchia costruzione riportata in catasto al Foglio n. 42, ptcc. n. 2130-2113 - Approvazione Variante Urbanistica.
------------------------	---

L'anno duemilaventi, addì quindici del mese di Gennaio alle ore 18:25 nella Sala delle Adunanze sita nella Sede Comunale di Noci, convocata con apposito avviso si è riunito, in sessione Straordinaria seduta Pubblica in prima convocazione, il Consiglio Comunale nelle persone dei seguenti signori:

	Presenti	Assenti	
NOTARNICOLA FABRIZIO		X	Presidente
D'APRILE GIUSEPPE	X		Vice Presidente
NISI DOMENICO	X		Sindaco
CURCI GIUSEPPE	X		Consigliere
PLANTONE VITO	X		Consigliere
MANSUETO ANTONIO	X		Consigliere
LIPPOLIS MARIAROSARIA	X		Consigliere
D'AMBRUOSO GIACOMO	X		Consigliere
MOREA STANISLAO	X		Consigliere
MEZZAPESA FORTUNATO	X		Consigliere
GENTILE ANNA MARIA	X		Consigliere
RECCHIA GIUSEPPE	X		Consigliere
MARTELOTTA ANNA	X		Consigliere
LIPPOLIS MARIANO		X	Consigliere
LUCIA BARBARA	X		Consigliere
LIUZZI PIETRO	X		Consigliere
CONFORTI PAOLO	X		Consigliere

Presenti n. 15 Assenti n. 2

Partecipa alla seduta il Segretario Generale del Comune **AVV. PAOLA GIACOVAZZO**.

Il Sig. **D'APRILE GIUSEPPE** nella sua qualità di **Vice Presidente** constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e li invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

In ottemperanza all'art. 49 del D.Leg.vo N. 267 del 18/08/2000, si esprimono i seguenti pareri:

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in merito alla regolarità tecnica dell'atto
| Favorevole, il presente provvedimento non comporta oneri diretti o indiretti per l'Amministrazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to ING. GIUSEPPE GABRIELE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Si da atto che si allontana il Presidente del Consiglio Comunale, Notarnicola Fabrizio, ed assume la Presidenza il Vice Presidente Giuseppe D'Aprile, per cui sono presenti n. 15 consiglieri;

Sull'argomento relaziona il Vice Sindaco dando atto di alcuni refusi contenuti nel testo deliberativo, ma già prontamente corretti dall'Ufficio;

Si procede quindi, a votare l'emendamento consistente nella soppressione di due frasi riportate erroneamente nel testo:

"Vista la relazione del Settore Urbanistica e Lavori Pubblici a firma del Responsabile del procedimento arch. Montanaro Giuseppe, con presa d'atto del Responsabile ing. Giuseppe Gabriele inserito nel presente atto per farne parte integrante e sostanziale." e si ottiene la unanimità dei presenti;

Di seguito non essendoci interventi si procede a votare il testo complessivo con il seguente esito:

Presenti e votanti = n. 15;

Assenti = n. 2 (Lippolis e Notarnicola);

Voti favorevoli = n. 15;

Voti per la i.e. = n. 15.

PREMESSO CHE:

La Ditta Nicola LAFORGIA & C. ha formulato al Comune di Noci, in data 18.04.2012, assunta al protocollo comunale al n. 6229 e poi integrata in data 24.06.2015 prot. 10165, proposta di accordo pubblico privato per la realizzazione, a sua cura e spese, di un unico intervento di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con ampliamento volumetrico del vecchio fabbricato esistente su di un'area ubicata nel centro abitato di Noci e, insieme al corpo di fabbrica privato, la realizzazione di locali seminterrati da cedere gratuitamente al comune, unitamente alle aree esterne, per essere destinate ad accogliere attrezzature di interesse comune su area di proprietà sita nel Comune di Noci e riportata in catasto al foglio di mappa n. 42 particelle n. 2130 di mq 490 e n. 2113 di mq 727;

La ditta, inoltre, è proprietaria dei diritti edificatori per mc 703 rinvenienti dal trasferimento di cubatura effettuato in suo favore (vedi atto allegato), e dei diritti edificatori per mc 354, riservati a suo favore in sede di cessione di superficie a favore di terzi (vedi atto allegato), sempre rinveniente da aree avente stessa tipizzazione urbanistica (B2) ubicate nelle immediate vicinanze del lotto oggetto di intervento;

I terreni in proprietà nel vigente PRG sono così tipizzati:

a) la particella n. 2113 a zona "S" aree poste a servizio della residenza e risulta essere residuale della maglia n. 20 delle zone "S" estesa per complessivi mq 12.080 già utilizzata dal Comune di Noci per la costruzione di edificio scolastico "Monsignor Luigi Gallo" e relativa palestra scoperta;

b) la particella n. 2130 a zona di completamento ad alta densità "B2" e comprende al suo interno un vecchio fabbricato avente superficie coperta di mq 137,97 e relativa cubatura di mc 592,12;

La conformazione planimetrica della particella n. 2130 destinata a zona B2 di completamento ad alta densità interessata dall'intervento in parola, è tale da rendere problematica e, di fatto realizzabile una ordinata e funzionale articolazione plano-volumetrica del fabbricato a farsi, a meno che non si addivenga ad uno sconfinamento sull'altra particella n. 2113 che però dal piano regolatore è tipizzata zona "S" e finalizzata alla creazione dei servizi;

Tale ultima particella non potrà, a sua volta, avere una utilizzazione di tipo pubblico, in quanto risulta residuale rispetto all'intervento di costruzione dell'edificio scolastico "Mons. Luigi Gallo" e relative pertinenze scoperte, già esistenti. Per la sua ridotta dimensione (mq 727), per la sua ubicazione di oltre 5 metri a valle della viabilità pubblica) e per l'accertato interesse quale pertinenza dell'edificio scolastico, è ben difficile che detta particella possa assumere la dignità di un'area suscettibile di fruizione per uno specifico intervento di natura pubblica

La proposta così come formulata ha previsto, pertanto, la tutela dei legittimi interessi privati e, insieme, a tutela dell'interesse pubblico costituito dalla definitiva, ordinata e gratuita sistemazione dell'intera area, compresa la particella residuale nella zona a Servizi "S" di realizzare un unico corpo di fabbrica a cavallo tra le due particelle sopra descritte, aventi rispettivamente la destinazione urbanistica sopra riportata.

A seguito di interlocutorie e numerosi incontri tra la ditta proponente e l'Amministrazione Comunale, in ultimo, è stata condivisa la proposta dalla ditta Laforgia S.a.s. trasmessa con nota del 04.02.2019 prot. 1887, della monetizzazione pari a € 129.103,00, in sostituzione della cessione gratuita al Comune del locale interrato di circa 189 mq oltre alla cessione e relativa realizzazione gratuita del tratto di strada a farsi all'interno della particella 2130 a servizio sia del fabbricato a farsi che della scuola media L. Gallo, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti nella percentuale di incidenza delle opere che si andranno a realizzare;

A seguito delle condivisioni di cui sopra, ai fini di una migliore esplicitazione dell'intervento proposto, la ditta Laforgia S.a.s. con nota del 13.05.2019 prot. N. 7630 ha trasmesso i seguenti elaborati:

- ***Stralcio elaborato catastale con individuazione dell'area di intervento;***
- ***Stralcio elaborato catastale con tipizzazione delle aree nel vigente Piano regolatore Generale;***
- ***Stralcio elaborato catastale con individuazione del fabbricato a farsi e la strada da cedere al Comune;***
- ***Stralcio elaborato catastale con individuazione della nuova tipizzazione delle aree nel vigente PRG;***
- ***Elaborati grafici del fabbricato con la nuova proposta.***

Dalla relazione del Responsabile del Settore in data 14.05.2019 emerge in sostanza che l'intervento complessivamente prevede:

- 1) *realizzazione di un fabbricato costituito da piano interrato, seminterrato, terra, piani 1° 2° 3° per una volumetria complessiva di mc 2413 (costituita da mc 1356 riveniente dalla superficie fondiaria tipizzata B2 e dai diritti edificatori acquisiti pari a mc 1057) da ubicare su nuovo lotto tipizzato B2 comprendente parte della particella n. 2113 e parte della particella n. 2130;*
- 2) *realizzazione di strada all'interno della particella n. 2130 da cedere gratuitamente al*

Comune a servizio del fabbricato a realizzarsi e della scuola media Gallo;

3) *variazione della destinazione urbanistica delle aree interessate dall'intervento, con formazione di nuovi lotti, consistente nella tipizzazione della particella n. 2113 (parte a Zona Omogenea S e parte a zona omogenea B2), e tipizzazione della particella n. 2130 (parte a zona Omogenea B2 e parte a zona omogenea S), con compensazione di aree omogenee della stessa superficie senza variazione delle aree a standards previste dal PRG senza nessun nuovo carico urbanistico;*

e si articola secondo i seguenti dati progettuali:

Caratteristiche urbanistiche del lotto prima dell'intervento:

Foglio n. 42 particella n. 2113 della superficie di mq 727,00 tipizzata dal vigente PRG come zona omogenea "S" aree poste a servizio della residenza;

Foglio n. 42 particella n. 2130 della superficie complessiva di mq 490 (compresa la superficie del fabbricato); tipizzata dal vigente PRG parte a Zona omogenea di completamento ad alta densità "B2" (mq 452,00) e parte a strada pubblica (mq 38,00);

Caratteristiche urbanistiche del lotto dopo l'intervento:

Foglio n. 42 particella n. 2113 della superficie di mq 727,00 viene tipizzata con variante al vigente PRG parte come zona omogenea "S" aree poste a servizio della residenza (mq 360,00) e parte a zona omogenea B2 di completamento ad alta densità (mq 367);

Foglio n. 42 particella n. 2130 della superficie complessiva di mq 490 viene tipizzata con variante al vigente PRG parte come zona omogenea "S" aree poste a servizio della residenza (mq 367,00.) e parte a zona omogenea B2 di completamento ad alta densità (mq 85,00);

I.f.f. Zona B2 di completamento 3,00 mc/mq;

Volume max realizzabile in zona B2: mq 452,00x3,00= mc 1356,00;

diritti edificatori rinveniente dal trasferimento di cubatura effettuato in favore di Laforgia S.a.s. mc 1057,00

Volumetria massima edificabile: mc 1057,00+mc 1356,000 = mc 2.413,00

Altezza massima del fabbricato: mt 12,80;

Distanza dai confini dei lotti: mt 5,00;

Distanza dai fabbricati: mt 10,00;

Superficie coperta: 50% sup. lotto (mq 452/2= mq 226,00)

e rientra tra quelli di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78 e art. 3 comma f) del DPR 380/01 in quanto rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso con modificazione del disegno dei lotti, della rete stradale con riqualificazione di un'area del centro abitato degradata con insistente una vecchia costruzione inutilizzata, e si pone in variante al PRG per quanto attiene alla quasi totale ubicazione del fabbricato residenziale (mq 180 circa in area "S" e mq 40 in area "B2"), nel rispetto degli indici e dei parametri vigenti per la zona omogenea B2;

Verificato che la realizzazione e cessione della strada rientra nel programma della nuova viabilità dell'amministrazione comunale tale da consentire un miglio deflusso del traffico da via Gianna Fornara sino a raggiungere la scuola media Gallo eliminando il forte disagio e inquinamento su via Repubblica nelle ore di punta di ingresso e uscita dalla scuola;

Accertato che la proposta stessa contiene espressa volontà da parte della Società proponente di monetizzare, in sostituzione della cessione gratuita al Comune, il locale interrato per la somma di € 129.103,00 oltre alla realizzazione e cessione della strada all'interno della particella n. 2130 a servizio del fabbricato a realizzarsi e della scuola media Gallo;

Verificato che con la proposta formulata si prevede, pertanto, la tutela dei legittimi interessi privati e, insieme, a tutela dell'interesse pubblico costituito dalla definitiva, ordinata e gratuita sistemazione dell'intera area, compresa la particella residuale nella zona a Servizi "S" di realizzare un unico corpo di fabbrica a cavallo tra le due particelle sopra descritte, aventi rispettivamente la destinazione urbanistica sopra riportate.

Accertato che dalla lettura dei dati sopra riportati emerge, con tutta evidenza, che l'intervento si pone in variante al PRG per quanto attiene alla quasi totale ubicazione del fabbricato residenziale (mq 180 circa in area "S" e mq 40 in area "B2") ; mentre con tutta evidenza emerge il rispetto degli indici e dei parametri vigenti per le due zone urbanistiche omogenee di riferimento, e che al fine di non incidere sul dimensionamento delle aree a standards di PRG si rende necessario compensare tale travaso tipizzando una parte della superficie del lotto della zona "B2" (mq 180 circa) a zona omogenea "S" ;

Ritenuto di dover adottare formale provvedimento di adozione di variante urbanistica intesa come ristrutturazione urbanistica dell'area in quanto viene modificato il disegno dei lotti e della rete stradale;

Ritenuta la proposta formulata e sopra descritta meritevole di accoglimento, in quanto coniuga il legittimo interesse privato con quello pubblico, rappresentato dal fatto che viene data una sistemazione definitiva alla particella n. 2113 destinata a "Zona S" destinata per le sue oggettive qualità (dimensioni, ubicazione, interclusione ecc.) a diventare, proprio per il suo stato di abbandono e per la sua interclusione, ricettacolo di immondizie e, comunque localizzazione di degrado urbano, in una zona di fatto centrale dell'abitato di Noci;

Accertato che per evitare il prescritto rischio di degrado, ove si accettasse la formulata proposta, si dovrebbe, necessariamente porre in essere un defatigante ed oneroso procedimento espropriativo per l'acquisizione al patrimonio comunale di una particella che di fatto, per la sua dimensione non è sufficiente ad offrire altri motivi per essere dichiarata di pubblica utilità;

Visto il verbale della riunione della Commissione Assetto del Territorio, nella seduta del 20.05.2019;

Viste le norme regionali sulla VAS e VIA per le quali la presente variante non rientra nè in piani nè in programmi e tanto meno è progetto di rilevanza ambientale in quanto trattasi di zona di completamento B2 da PRG, quindi zona residenziale e che la stessa non è oggetto di nessun paramento urbanistico ma di deroga per la conformazione del lotto per rendere possibile la edificazione della volumetria assentibile da PRG vigente, quindi, è esente da ogni adempimento sia della L.R. 44/2012 e del relativo Regolamento del 9 ottobre 2013, n. 18 (VAS) e della L. R. Puglia 12/04/2001, n. 11 s.m.i. (VIA), non rientrante in nessuno dei casi previsti dalle stesse norme;

Vista l'attestazione dell'ufficio di segreteria del 30.09.2019, prot. n. 14813 che non ci sono state osservazioni relativamente alla deliberazione di C.C. n. 17 del 30.05.2019, di adozione della variante;

Visto il vigente PRG approvato con delibera di G.R. n° 6057 del 25.09.1992 resa esecutiva dal Commissario di Governo con decisione n. 13712 del 20.10.1992.con allegato

regolamento edilizio e norme tecniche di attuazione;

Visto il DPR 380/01 e ss.mm.ii.;

Viste le leggi regionali n. 56/80 e n. 20/2001;

L.R. 44/2012 e del relativo Regolamento del 9 ottobre 2013, n. 18 (VAS);

L. R. Puglia 12/04/2001, n. 11 s.m.i. (VIA);

Visto il parere favorevole reso dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale;

Visto l'esito della votazione sopra indicata;

DELIBERA

per i motivi espressi in narrativa e che qui si intendono integralmente riportati:

1) **di Approvare**, ai sensi della Legge Regionale Puglia n. 56/80 e della L.R. Puglia n. 20/2001, la variante urbanistica al Piano Regolatore Generale, proposta dall'Impresa Nicola LAFORGIA & C. s.a.s. - corrente in Noci (BA), Via T. Siciliani, n. 46, C.F: e P.IVA: 01218340725 - con il progetto di ristrutturazione urbanistico-edilizia che interessa le aree individuate catastalmente al Fg. 42, ptcc. 2113-2130, tipizzate dal vigente PRG rispettivamente come Zona omogenea "S" e come Zona omogenea "B2". Variante urbanistica meglio descritta nella relazione dell'U.T.C., allegata alla presente delibera unitamente ai documenti di seguito richiamati, per formarne parte integrante e sostanziale:

-Stralcio elaborato catastale con individuazione dell'area di intervento;

-Stralcio elaborato catastale con tipizzazione delle aree nel vigente Piano regolatore Generale;

-Stralcio elaborato catastale con individuazione del fabbricato a farsi e la strada da cedere al Comune;

-Stralcio elaborato catastale con individuazione della nuova tipizzazione delle aree nel vigente PRG;

-Elaborati grafici del fabbricato con la nuova proposta.

2) **di dare atto** che gli allegati di cui sopra, unitamente alla relazione dell'UTC sono allegati al solo originale del presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;

3) **di demandare** per tutti gli atti attuativi della presente deliberazione al Responsabile del Settore Urbanistica e Lavori Pubblici, ad avvenuta esecutività del presente provvedimento;

4) **rendere** la presente immediatamente esecutiva.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma viene sottoscritto come segue:

Il Vice Presidente
D'APRILE GIUSEPPE

Il Segretario Generale
F.to AVV. PAOLA GIACOVAZZO

RELATA INIZIO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente deliberazione viene affissa in data odierna all'Albo pretorio on-line del Comune di Noci, consultabile sul sito istituzionale www.comune.noci.ba.it, per restarvi quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1, del T.U.E.L. 18/08/2000, n. 267.

Noci, li _____

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE
F.to SANSONETTI FELICE

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per:

- Dichiarazione di immediata eseguibilità (Art. 134, c. 4 del T.U.E.L. 08/08/2000, n. 267).
 Decorrenza gg. 10 dall'inizio della pubblicazione (Art. 134, c. 3 del T.U.E.L. 08/08/2000, n. 267).

Noci, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to AVV. PAOLA GIACOVAZZO

COPIA CONFORME

Copia conforme all'originale in carta libera da servire per uso amministrativo e d'ufficio.

Noci, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE
AVV. PAOLA GIACOVAZZO