



COMUNE DI NOCI

Città Metropolitana di Bari

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 48 Del 13/03/2024	OGGETTO: Contratto di Quartiere II - Realizzazione edifici per edilizia residenziale convenzionata. Adeguamento prezzi di costruzione.
-------------------------	---

L'anno duemilaventiquattro, addì tredici del mese di Marzo alle ore 10:00 nella Residenza Municipale, convocata con appositi avvisi si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei signori seguenti:

	Presenti	Assenti	
INTINI FRANCESCO	X		Sindaco
MICCOLIS GIANDOMENICO	X		Vice Sindaco
MOREA STANISLAO	X		Assessore
CONFORTI NATALE	X		Assessore
TINELLA FRANCESCA	X		Assessore
RECCHIA ANTONELLA LEONARDA	X		Assessore
			Presenti n. 6 Assenti n. 0

Partecipa alla seduta il Segretario

del Comune dott. **ALBANO GIOVANNI**.

Il Sig. INTINI FRANCESCO, nella sua qualità di Sindaco constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e li invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

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

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to DOTT. ING. GIUSEPPE GABRIELE

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 3 aprile 2004, con delibera di Consiglio n. 18, il Comune di Noci ha adottato la Variante Generale al Piano di Zona finalizzata alla realizzazione degli interventi rientranti nel Contratto di Quartiere II;
- con la ridetta delibera del Consiglio Comunale n. 18/2004 è stata approvata la proposta di Contratto di Quartiere II “San Domenico-Centro Storico” (d'ora innanzi C.d.Q. II), conformemente a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia e pubblicato sul BURP n. 114 del 09 ottobre 2003;
- con avviso prot. n. 4961 del 18 marzo 2004, è stato pubblicato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale e locali commerciali con le connesse opere di urbanizzazione ed al cofinanziamento delle espropriazioni e opere pubbliche in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare e del Contratto di Quartiere II “San Domenico-Centro Storico” per i rispettivi lotti di edilizia residenziale convenzionata e libera come di seguito indicati:
 - Lotto A1 - Ambito "Z2", via Castrignano;
 - Lotto A2 - Ambito "Z2", via Castrignano;
 - Lotto B1 - Ambito "L1", via Togliatti;
 - Lotto B2 - Ambito "L1", via Togliatti;
 - Lotto C1 - Ambito "C1", via PIO XII;
 - Lotto C2 - Ambito "C2", via PIO XII;
- con decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. P/109/05 del 12 aprile 2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte di Contratto di Quartiere II presentate dai Comuni della Regione Puglia ritenute ammissibili e finanziabili fino alla capienza dei fondi a disposizione;
- tra le proposte ritenute ammissibili a finanziamento rientra il Contratto di Quartiere II “San Domenico-Centro Storico” presentato dal Comune di Noci;
- in data 22 settembre 2008 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra Ministero, Regione e Comune, per la realizzazione degli interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale ed annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del Programma innovativo in ambito urbano denominato Contratto di Quartiere II “San Domenico-Centro Storico” ricadente nel Comune di Noci;
- in data 16 dicembre 2008 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 10/8/2000, n. 267, tra Regione Puglia e Comune di Noci, per la realizzazione del “Contratto di Quartiere II”;
- in data 22 dicembre 2008 con delibera del Consiglio Comunale n. 72 è stato ratificato l'Accordo di Programma sottoscritto in data 16 dicembre 2008 tra Regione Puglia e Comune di Noci;

in data 25 marzo 2009 è stata sottoscritta la convenzione tra il Ministero delle Infrastrutture e dei

Trasporti - Direzione Generale per le politiche abitative, la Regione Puglia e il Comune di Noci;

- in data 12 agosto 2010, con la pubblicazione sul BURP del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 938 del 3 agosto 2010, approvativo del richiamato Accordo di Programma sottoscritto in data 16 dicembre 2008, è stata approvata la Variante ai Piano di Zona finalizzata alla realizzazione degli interventi rientranti nel Contratto di Quartiere II;
- per la realizzazione degli interventi previsti dal C.d.Q. II (come individuati nei relativi elaborati approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 3 aprile 2004), all'esito dell'esperimento della procedura a evidenza pubblica di cui al già richiamato avviso prot. n. 4961 del 18.03.04, con Determinazione del Responsabile del Settore Gestione e Assetto del Territorio sono stati assegnati al soggetto attuatore gli ambiti come di seguito indicati:
 - Lotto A1 - Ambito "Z2", via Castrignano;
 - Lotto A2 - Ambito "Z2", via Castrignano;
 - Lotto B1 - Ambito "L1", via Togliatti;
 - Lotto B2 - Ambito "L1", via Togliatti;
 - Lotto C1 - Ambito "C1", via PIO XII;
 - Lotto C2 - Ambito "C2", via PIO XII;
- con atti del 23 novembre 2016 a rogito Notaio Roberto Carino, venivano stipulati tra il Comune di Noci e la Giovanni Panaro SpA di Alberobello (BA) n. sei atti di convenzione di quartiere e precisamente:
 - Lotto A1 - Ambito "Z2", via Castrignano, repertorio 138032/45997 registrato a Bari il 12 dicembre 2016 al n. 36648 e trascritto a Bari in pari data al n. 36447/51212;
 - Lotto A2 - Ambito "Z2", via Castrignano, repertorio 138034/45998 registrato a Bari il 12 dicembre 2016 al n. 36649 e trascritto a Bari in pari data al n. 36448/51213;
 - Lotto B1 - Ambito "L1", via Togliatti, repertorio 138035/45999 registrato a Bari il 12 dicembre 2016 al n. 36650 e trascritto a Bari in pari data al n. 36449/51214;
 - Lotto B2 - Ambito "L1", via Togliatti, repertorio 138037/46000 registrato a Bari il 12 dicembre 2016 al n. 36651 e trascritto a Bari in pari data al n. 36450/51215;
 - Lotto C1 - Ambito "C1", via PIO XII, repertorio 138038/46001 registrato a Bari il 12 dicembre 2016 al n. 36652 e trascritto a Bari in pari data al n. 36451/51216;
 - Lotto C2 - Ambito "C2", via PIO XII, repertorio 138040/46002 registrato a Bari il 12 dicembre 2016 al n. 36653 e trascritto a Bari in pari data al n. 36452/51217;
- la regolamentazione dei prezzi di vendita è già contenuta nelle citate convenzioni, determinato nella misura di euro € 1.580,00 per mq di “superficie complessiva” di cui all'art. 6 della Deliberazione della Giunta Regionale 23 marzo 2010 n. 766, così come determinato dall'art. 1 punto 2 delle convenzioni sottoscritte in data 23.11.2016;

Rilevato che:

- in data 14/02/2024 è pervenuta all'Ente, acquisita al protocollo generale al n. 0004232 del 14/02/2024, apposita istanza recante la richiesta di adeguamento del prezzo di vendita determinato nelle richiamate convenzioni sottoscritte in data 23/11/2016;
- l'anzidetta istanza è corredata da relazione tecnica esplicativa con la quale si dà atto, anzitutto, che il prezzo di vendita pari a € 1.580,00 per mq di “superficie complessiva”, in conformità alle previsioni della convenzione sottoscritta, va adeguato agli indici ISTAT nelle variazioni registrate

successivamente alla sottoscrizione delle convenzioni stesse e così aggiornato a € 1.938,66;

- la medesima istanza rappresenta altresì che l'importo anzidetto di € 1.938,66, va integrato con i maggiori oneri derivanti dall'adempimento agli obblighi previsti dalle norme sopravvenute alla sottoscrizione delle convenzioni più volte richiamate;
- nel dettaglio, si espone che, a seguito della sottoscrizione delle convenzioni in data 23/11/2016, a far data dall'11/06/2020, sono entrati in vigore il D.Lgs. n. 192 del 19/08/2005 e il D.M. 26/06/2015, che hanno modificato i parametri da rispettare per determinare l'efficienza energetica dei fabbricati;
- in particolare, la previsione della classe energetica B, è stata superata dal combinato disposto delle norme sopra citate, e sostituita con la classe energetica A1, quale classe energetica di riferimento per gli immobili residenziali di nuova costruzione;
- i maggiori costi derivanti dall'esecuzione delle opere impiantistiche e edili necessarie all'adeguamento in parola, sono stati stimati in misura pari a € 102,57 per mq di superficie complessiva sulla scorta di articolato computo metrico estimativo pure allegato alla menzionata relazione tecnica;
- pertanto, il prezzo massimo di vendita degli alloggi da realizzarsi è determinato nella misura di € 2.041,23 per mq di "superficie complessiva" di cui all'art. 6 della deliberazione della giunta regionale 23 marzo 2010 n. 766, ovvero € 1.580,00 per mq di superficie, così come determinato dall'art. 1 punto 2 delle convenzioni sottoscritte in data 23/11/2016, € 358,66 per mq di superficie, quale rivalutazione secondo gli indici ISTAT a novembre 2022 ed € 102,57 per mq di superficie, in ragione dei maggiori oneri rinvenienti dall'applicazione delle disposizioni di cui al combinato disposto del D. Lgs. n. 192 del 19.08.2005 e del Decreto Ministeriale 26/06/2015 per gli incrementi di prestazione energetica dell'immobile, necessari dall'11/06/2020 (cfr. ulteriore istanza pec pervenuta in data 04/03/2024 - allegata al solo originale del presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale);
- con la medesima istanza del 04/03/2024 il soggetto attuatore ha altresì richiesto all'Ente di prendere atto dello schema di convenzione tipo redatto dal Notaio Roberto Carino (allegato al solo originale del presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale).

Considerato che:

- la su riportata rivalutazione secondo gli indici ISTAT è aderente alle previsioni di cui all'art. 1 punto 3 delle convenzioni sottoscritte il 23/11/2016;
- le ridette convenzioni prevedevano, all'art. 1 punto 1 lett. j), l'obbligo a carico del soggetto attuatore di adottare tutti gli accorgimenti onde garantire l'ottenimento della classe di qualità energetica B;
- la sopravvenienza normativa, entrata in vigore a far data dall'11/06/2020, delle disposizioni di cui al combinato disposto del D.Lgs. n. 192 del 19/08/2005 e del Decreto Ministeriale 26/06/2015, impone al medesimo soggetto attuatore di adottare ulteriori accorgimenti per l'ottenimento della più restrittiva classe energetica A1, come sopra meglio esplicitato;
- la bozza di convenzione tipo redatta dal Notaio Roberto Carino, prodotta dal soggetto attuatore, è aderente alle previsioni di cui all'art. 37 della Legge Regionale n. 6/1979;
- detto schema, per quanto gli elementi essenziali della convenzione tipo di cui si tratta fossero già contenuti nelle convenzioni urbanistiche sottoscritte in data 23/11/2016, costituisce in effetti un efficace strumento di valutazione e verifica del rispetto delle previsioni contenute nel

regolamento convenzionale sottoscritto tra le parti il 23/11/2016;

Ritenuto, pertanto:

- di procedere all'approvazione dell'istanza prodotta dal soggetto attuatore nei termini ivi esposti e di dare mandato al Settore Territorio ed Attività Produttive, di procedere all'adozione di ogni atto consequenziale al presente provvedimento e per la sottoscrizione della convenzione tipo, che in schema è allegata alla presente deliberazione, per formarne parte integrante e sostanziale;

Dato atto che:

- la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente, per cui, ai sensi dell'art. 49, D.Lgs. n. 267/2000, non si richiede il parere al Responsabile in ordine alla regolarità contabile;

ACQUISITO:

- il parere di regolarità tecnica, rilasciato ai sensi dell'art. 49 dal Responsabile del Settore Territorio ed Attività Produttive, Ing. Giuseppe Gabriele: “Favorevole, non comporta oneri diretti o indiretti per l'Amministrazione”;

Con votazione unanime e palese espressa nei modi di legge,

DELIBERA

per le motivazioni di cui in narrativa e che qui si intendono integralmente riportate:

- 1) di prendere atto** dell'istanza prodotta dal soggetto attuatore dell'Edilizia Convenzionata nell'ambito del Contratto di Quartiere II - Noci, GIOVANNI PANARO SpA e, per l'effetto, di determinare il prezzo massimo di vendita degli alloggi da realizzarsi nella misura di € **2.041,23** per mq di “superficie complessiva” di cui all'art. 6 della Deliberazione della Giunta Regionale 23 marzo 2010 n. 766, ovvero € 1.580,00, per mq di superficie, così come determinato dall'art. 1 punto 2 delle convenzioni sottoscritte in data 23/11/2016, € 358,66, per mq di superficie, quale rivalutazione secondo gli indici ISTAT a novembre 2022 ed € 102,57, per mq di superficie, in ragione dei maggiori oneri rivenienti dall'applicazione delle disposizioni di cui al combinato disposto del D.Lgs. n. 192 del 19/08/2005 e del Decreto Ministeriale 26/06/2015 per gli incrementi di prestazione energetica dell'immobile, necessari dall'11/06/2020, come da documenti allegati alla presente deliberazione;
- 2) di prendere atto ed approvare** lo schema di convenzione tipo allegato alla presente deliberazione;
- 3) di dare mandato** al Settore Territorio ed Attività Produttive di procedere all'adozione di ogni atto consequenziale al presente provvedimento, con ogni relativa facoltà, nonché di procedere alla sottoscrizione della convenzione, che in schema è allegata alla presente deliberazione;
- 4) di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, al fine di dare prontamente seguito agli adempimenti necessari per dare attuazione a quanto approvato.

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

IL Sindaco
F.to INTINI FRANCESCO

IL Segretario
F.to DOTT. ALBANO GIOVANNI

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
F.to DOTT. ALBANO GIOVANNI

COPIA CONFORME

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

Noci, li

IL Segretario
F.to DOTT. ALBANO GIOVANNI