

S.T.U. SEMINARIO S.P.A.
Codice fiscale 06725360728 – Partita iva 06725360728
Via Giovanni Bovio 343- 76011 BISCEGLIE (BT)
Numero R.E.A. 566036
Registro Imprese di BARI n. 06725360728
Capitale Sociale €516.500,00

raccomandata a.r. via PEC

Bisceglie, 19/06/2024

Spett.le Comune di Bisceglie

PEC: sindaco@cert.comune.bisceglie.bt.it

protocollogenerale@cert.comune.bisceglie.bt.it

lavoripubblici@cert.comune.bisceglie.bt.it

dirigenterip.technica@cert.comune.bisceglie.bt.it

Oggetto: STU Seminario S.p.a.- Richiesta di approvazione di variazioni allo studio di fattibilità.

Il sottoscritto Pescechera Marco, nato a Barletta il 16 ottobre 1976 ed ivi residente alla via Regina Elena n. 46, C.F. PSC MRC 76R16 A669H, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società, denominata “S.T.U. Seminario S.p.A.”, con la presente comunicazione vuole *in primis* aggiornare il Comune sullo stato di avanzamento del progetto di realizzazione del Centro Servizi di Quartiere, considerato che:

- Lo studio di fattibilità è stato approvato nel 2003 e che sono trascorsi ben 21 anni;
- la Regione Puglia con Legge n.24 del 16 aprile 2015 ha approvato il Nuovo Codice del Commercio e che con Legge Regionale n. 12 del 09 aprile 2018 ha ulteriormente modificato;
- ci sono stati notevoli cambiamenti demografici nell’ultimo ventennio e sono cambiate le necessità del quartiere;
- la procedura di acquisizione dei terreni è arrivata a circa l’84% delle aree private su cui insiste il progetto e ad eccezione di un’ulteriore particella in comproprietà acquisita al 75%, le restanti aree e quote non sono negoziabili con i rispettivi proprietari, per la totale acquisizione delle aree bisognerà quindi ricorrere alla procedura di esproprio;
- il costo di acquisto delle aree private è risultato molto più oneroso di quanto previsto originariamente nello Studio di fattibilità.

In considerazione di quanto sopra e alla luce del tempo trascorso dallo studio di fattibilità presentato e approvato dal Comune nel 2003 si è reso necessario un approfondimento sull’attualità del progetto; dalle analisi condotte si è resa necessaria una revisione del progetto originario con la finalità di renderlo più attuale ed aderente alle attuali necessità del quartiere, alle nuove necessità richieste dal Comune di Bisceglie, più aderente alle richieste del mercato e armonizzato con le normative vigenti.

Tutto ciò premesso, la società ha apportato talune modifiche al progetto predisposto dallo Studio di Fattibilità, che qui si descrive e ne si allegano i dettagli, che tiene conto delle analisi e valutazioni eseguite.

S.T.U. SEMINARIO S.P.A.
Codice fiscale 06725360728 – Partita iva 06725360728
Via Giovanni Bovio 343- 76011 BISCEGLIE (BT)
Numero R.E.A. 566036
Registro Imprese di BARI n. 06725360728
Capitale Sociale €516.500,00

Già da qualche anno nelle interlocuzioni con le rappresentanze comunali è emerso come lo studio di fattibilità avesse perso di attualità, a) sia per quanto attiene al fabbisogno di un centro sportivo e di un asilo nido piuttosto che di una scuola materna nel quartiere, b) sia per quanto attiene all'aspetto economico dei costi previsti per l'acquisizione dei terreni (stimati troppo bassi) c) sia quanto all'appeal commerciale di uffici direzionali nel quartiere che in base alle indagini di mercato non risultano richiesti. Nel frattempo, è cambiata anche la normativa regionale sul commercio che non pone più differenza e limitazioni di tipo urbanistico, tra esercizi di vicinato e medie superfici di vendita ed ha disciplinato in modo differente le regole di coesistenza di superfici di questo tipo all'interno di un medesimo centro commerciale.

Le varianti qui proposte al progetto predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale lo rendono più attuale e questo non è in contrasto né con le delibere comunali a suo tempo assunte né con il bando originario che nel suo studio di fattibilità già prevedeva come il progetto iniziale fosse: *“indicativo, pertanto suscettibile di eventuali modifiche ed integrazioni purchè non vengano superate, nel rispetto della normativa vigente, le caratteristiche dimensionali previste”* (pag 27 Studio di fattibilità).

Le variazioni proposte non sono sostanziali ma ottimizzano quanto previsto originariamente adeguandolo alle nuove esigenze del quartiere. Di seguito il dettaglio delle varianti:

Parte Privata

- 1- gli **uffici direzionali** non vengono realizzati in quanto non richiesti dal mercato, e di conseguenza si **riducono i volumi complessivi** per questo intervento (originariamente previsti per 29.500 mc) a 21.899,00 (con un indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,26 mc/mq già di per sé molto al di sotto dell'i.f.t. max dell'area pari a 4,5 mc/mq),
- 2- la originaria suddivisione tra commercio di vicinato, media struttura superiore alimentare, uffici, pubblici esercizi viene sostituita da 2 medie strutture, una M3 alimentare e una M2 non alimentare. Questa diversa previsione rispetta sia l'attuale normativa regionale, che consente nelle aree con destinazione urbanistica commerciale di esercitare commercio, indifferentemente di vicinato o di medie superfici di vendita (vedi L.R. Puglia 11/2018), sia le previsioni del Piano Strategico del Commercio del Comune.

Parte Pubblica

- 3- Il nuovo progetto non prevede più la realizzazione della scuola materna ma di un asilo nido su un'area di 2.736 mq;
- 4- Prevede altresì la realizzazione di un **centro sportivo** di 1.000mq con area bagni e spogliatoi su un'area complessiva di 2.111 mq,
- 5- **un'area a verde pubblico e parcheggio sarà ricavata** in adiacenza alla scuola elementare su un'area di 1.100 mq;

S.T.U. SEMINARIO S.P.A.

Codice fiscale 06725360728 – Partita iva 06725360728

Via Giovanni Bovio 343- 76011 BISCEGLIE (BT)

Numero R.E.A. 566036

Registro Imprese di BARI n. 06725360728

Capitale Sociale €516.500,00

- 6- verrà ospitata un'area per ubicare un'**isola ecologica** mobile nell'area pertinenziale il centro servizi, secondo le indicazioni fornite dal Comune di Bisceglie.
- 7- Nelle adiacenze della chiesa verrà realizzato un **sagrato e parcheggio** su un'area di 2.153 mq;
- 8- **I parcheggi**, sono in quantità sufficiente e superiore rispetto a quanto previsto dalla normativa, e avranno una nuova e differente distribuzione e collocazione;
 - a. i parcheggi pubblici già **esistenti** saranno parzialmente utilizzati (358 mq) per la sagoma del centro servizi; verranno demoliti i bagni pubblici esistenti e verranno ri-edificati nuovi con spogliatoi al servizio del nuovo centro sportivo;
 - b. i **nuovi** parcheggi a standard di uso pubblico verranno ubicati in parte in adiacenza alla chiesa, in parte in adiacenza della scuola elementare;
- 9- **via Veneziani** invece di essere uno spartiacque tra il centro commerciale e la chiesa e i parcheggi pubblici, diviene parte integrante del progetto di riqualificazione integrando l'ambito pubblico con il privato attraverso il nuovo progetto di viabilità e la previsione di 2 rotatorie una su via Colangelo e una su via Giuliani;
- 10- Il Comune ha comunicato la sua intenzione di non prevedere più l'**ampliamento della scuola elementare** di Via Martiri di via Fani, così viene modificata la sagoma dell'area destinata all'espansione che verrà destinata a zona verde e parcheggio, decongestionando così il traffico in concomitanza con gli orari di entrata e uscita scolastici.

Negli allegati sono indicate puntualmente le aree e superfici nella nuova versione.

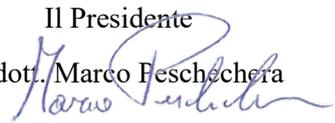
Alla luce di quanto su esposto, per poter proseguire con le attività e raggiungere nei tempi più rapidi possibili lo scopo della STU Seminario, si

CHIEDE

- 1) di **approvare le variazioni** qui proposte allo studio di fattibilità, il relativo progetto preliminare e la nuova convenzione,
- 2) di procedere con i conseguenti adempimenti tecnici/amministrativi e procedurali - primo fra tutti il **rinnovo della pubblica utilità** - per poter ultimare la presa in possesso dei terreni attraverso il ricorso alla **procedura di esproprio** per pubblica utilità, così come previsto dal comma 2° dell'art.120 D. Lgs n.267/2000.

Certo di un rapido accoglimento della richiesta invio distinti saluti.

Il Presidente

dott. Marco Peschiera


S.T.U. SEMINARIO S.P.A.

Codice fiscale 06725360728 – Partita iva 06725360728

Via Giovanni Bovio 343- 76011 BISCEGLIE (BT)

Numero R.E.A. 566036

Registro Imprese di BARI n. 06725360728

Capitale Sociale €516.500,00

ALLEGATI:

1. Relazione illustrativa
2. Relazione tecnica
3. Parametri urbanistici
4. Prefattibilità ambientale
5. Previsione di spesa
6. NUOVO SCHEMA DI CONVENZIONE COMUNE DI BISCEGLIE – S.T.U.
7. DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - i. PARTICELLARE AREE ACQUISITE,
 - ii. AREE COMUNALI,
 - iii. AREE DA ESPROPRIARE

8. CARTOGRAFIA:

Tav. 7 Progetto preliminare **individuazione superfici**

Tav. 8 Progetto preliminare **pianta piano terra**

Tav. 9 Progetto preliminare **pianta piano copertura**

Tav. 10.1 Progetto preliminare prospetti

Tav. 10.2 Progetto preliminare sezioni

Tav. 10.3 Lay out centro servizi