Studio Tecnico ingg. Nicola Di Pilato e Mario Savona

Via P. Togliatti n° 23 e 29 - 76011 Bisceglie (BT) - Tel/Fax 0803925667 - 0803965523

Data: Marzo 2012

Aggiornamenti:

COMUNE DI BISCEGLIE

Progetto

Piano Urbanistico Esecutivo per le Aree dell'Ambito 3 del P.I.R.U. adiacenti alle maglie n. 146-84-85 del P.R.G. in attuazione del D.P.P. di Rigenerazione Urbana (L.R. 21/2008 e delibera di C.C. n. 17 del 21 Marzo 2011).

Disegni

- Relazione Tecnica Generale.

SIMONE COSTRUZIONI snc
Via della Libertà, 104
70052 BISCEGLIE (BA)
P.IVA 04[illegible]770727

Tavola n°

Scala

Committenti

Progettisti:

Ing. Nicola Di Pilato Ing. Mario Savona

Geologo:

Dott. Antonio De Napoli

Spazio Riservato agli Enti Pubblici:

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO PER LE AREE RICOMPRESE NELL'AMBITO N°3 DEL P.I.R.U., adiacenti alle MAGLIE n.146 – 84 - 85 del P.R.G., IN ATTUAZIONE DEL D.P.P. DI RIGENERAZIONE URBANA (L.R. 21/2008 e del C.C. n.17 del 21.03.2011)

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1.PREMESSA

Il presente progetto urbanistico esecutivo è stato redatto per consentire ai soggetti proponenti aventi titolo, l'attuazione di quanto stabilito dalla L.R. n.21 del 22.07.2008 (Norme per la rigenerazione urbana) e dalla recente delibera del C.C. di Bisceglie n.17 del 21.03.2011 (Approvazione definitiva del Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana).

Infatti, con la realizzazione di tutto quanto definito dal P.U.E. di che trattasi, si potrà procedere alla riqualificazione di aree di proprietà di privati, per le quali, essendo intervenuta la caducazione dei vincoli urbanistici di P.R.G., le stesse risultavano, di fatto, prive di specifica destinazione urbanistica.

2.LE AREE ADIACENTI LA MAGLIA N°146 del P.R.G.

Le aree di cui si discute sono tutte ubicate nell'ambito di intervento n.3 del richiamato Piano di Rigenerazione Urbana del Comune di Bisceglie.

È la parte del territorio, della consistenza totale in superficie di circa mq. 2914, già destinato a zona "F" (e precisamente ad Ospedale Psichiatrico) che, con l'avvenuta recente esecutività del Piano di Rigenerazione Urbana del Comune di Bisceglie, ha mutato la sua precedente destinazione urbanistica di P.R.G., assumendone quella "residenziale", propria della zona di completamento "B4" immediatamente limitrofa ed adiacente.

Ovviamente, come già detto, si tratta di aree che essendo state precedentemente destinate dal P.R.G. a dotazione di servizi da attuarsi mediante intervento pubblico, risultavano del tutto prive di ogni interesse da parte dell'imprenditoria privata, notoriamente attenta solo all'attuazione del P.R.G. per la parte relativa alla previsione destinata all'edilizia residenziale, e quindi, tenute in stato di abbandono, o utilizzate per l'assolvimento di tutt'altra funzione come, ad esempio, quella di "deposito all'aperto".

Di qui, la presente proposta di riqualificazione di quanto fortemente degradato prevedendo la sostituzione di "tettoie" e o quanto altro, con la previsione di progetto di nuovi edifici improntati su scelte e criteri progettuali congruenti con il tessuto edilizio esistente e dello stato dei luoghi oggetto della pianificazione urbanistica esecutiva. (cfr.DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATO N° 1/a)

In questa parte del territorio oggetto di studio, il P.U.E. ha previsto la realizzazione di n°4 corpi di fabbrica, da edificarsi, non necessariamente con un'unica cantierizzazione. I primi 2 corpi di fabbrica (A e B) sono posizionati a sud del campo sportivo G.Ventura, e sono quelli la cui volumetria è proprio quella prodotta dalle aree che hanno assunto la nuova destinazione urbanistica residenziale, del tutto analoga a quella della restante parte di territorio già parzialmente edificato, della adiacente maglia n°146 del P.R.G..

Si ritiene necessario dover fare qualche approfondimento, per quel che riguarda l'altezza di progetto dell'edificio "A". Infatti, tenendo conto che il nuovo corpo di fabbrica a realizzarsi, è posizionato alla distanza regolamentare dal confine interno a NORD, ed è planimetricamente situato di fronte al muro di cinta dello stadio G. Ventura (alto 4,00 mt. circa), il piano di calpestio del suo 1° piano residenziale è stato ubicato altimetricamente ad una quota tale che gli utenti di quelle future residenze, potranno avere il completo e totale esercizio della visibilità loro antistante, in direzione Nord, e comunque, in ogni e qualsiasi direzione del cono visivo.

Tale semplice considerazione, ci ha indotto a dover prevedere il Piano terra come un "PORTICATO" avente l'altezza totale di 3,70 mt., proprio per poter consentire agli abitanti del 1°PIANO sovrastante, di superare tale "Barriera Visiva" antistante, fermo restando la conformità dell'altezza totale dei piani superiori dell'edificio pari all'altezza max (9 mt.) propria della Zona "B4".

Infatti, con tale previsione progettuale, le unità immobiliari di primo piano del corpo "A", aventi affaccio e veduta sul fronte Nord dell'edificio, non si ritroveranno ad avere una barriera di fronte ai propri balconi e alle proprie finestre. Del resto, la possibilità di superamento dell'altezza massima stabilita per le varie tipologie edilizie (nel caso di P.P. o P.d.L.) è espressamente prevista dal P.R.G. vigente (cfr. art.32 N.T.A. del P.R.G. – Zona Omogenea B: Norme Generali).

Il terzo edificio previsto, indicato con la sigla "D", è quello già approvato con la Pratica Edilizia n°34/10 U.T.C., (STELLA IMMOBILIARE S.r.l.)ed il suo Volume Edilizio è quello

afferente alla sola edificabilità della zona di completamento "B4" della stessa maglia n°146 del P.R.G..

Infine, il quarto edificio, contrassegnato con la lettera "C", potrà essere realizzato completando appieno la capacità edificatoria residua di quei suoli (tipizzati "B4") che, essendo già stati edificati, anche in epoca precedente al vigente P.R.G. risultano essere stati solo parzialmente utilizzati (secondo lo stesso P.R.G. vigente), e che, pertanto, in occasione della redazione del presente P.U.E., è stato possibile poter completare nel pieno rispetto delle N.T.A. dello stesso P.R.G..

3.GLI STANDARDS URBANISTICI

La superficie a standards occorrente per gli abitanti insediabili dal volume di P.I.R.U., è stata calcolata in ragione di 18 mq/ab così come stabilito dal D.M. 1444/68, mentre la superficie a standards, rinveniente dalla progettazione del volume di P.R.G., è stata determinata in ragione di 9 mq/ab (cfr. D.M. 1444/68 per le zone A e B).

All'interno della parte di territorio che è stata oggetto della "VARIANTE URBANISTICA di P.I.R.U.", è più precisamente della parte di territorio limitrofa a Nord della maglia n°146, direttamente accessibile dalla Via D'Addato, è stato progettato un parcheggio pubblico, dotato di attrezzature a verde.

4.LE AREE ADIACENTI E RICOMPRESE NELLE MAGLIE NN. 84 ED 85 DEL P.R.G.

Così come per le precedenti, anche quest'altra parte del territorio presa in esame nello studio del P.U.E., risulta ricompresa nell'ambito n.3 del P.I.R.U. (riferimento tav. 1 del P.U.E.), ed è localizzata sul confine Nord della maglia residenziale n. 84 del P.R.G..

La destinazione urbanistica di tali aree (così come indicata nello strumento di pianificazione generale), anche in questo caso, era quella di "Ospedale Psichiatrico , e con la recente intervenuta esecutività del nuovo Piano di Rigenerazione Urbana del Comune di Bisceglie, è stata variata nella tipizzazione " residenziale", propria della zona di completamento "B2" immediatamente limitrofa ed adiacente.

Anche in questo caso, la presente pianificazione urbanistica esecutiva, in attuazione del P.I.R.U., ha previsto la riqualificazione dello stato di degrado edilizio esistente dei luoghi oggetto di studio,mediante la sostituzione dei vecchi corpi di fabbrica (ovviamente ove presenti), assolutamente inadeguati dal punto di vista igienico-sanitario della città e del

suo decoro urbano, ma, soprattutto, privi di ogni e qualsiasi valenza (rif. Doc. fotografica allegata), degna di essere considerata tale. Per la Maglia n.84 del P.R.G. , il P.U.E. ha previsto un intervento di " mutamento di destinazione d'uso" (mediante la realizzazione di un nuovo volume edilizio) per una superficie attualmente destinata a "porticato " e facente parte di un edificio costruito nel 2001.

All'interno della maglia 85 del P.R.G. è stata progettata la realizzazione di n.2 nuovi edifici, rispettivamente contrassegnati con le lettere "B" e"C".

Per l'edificio"B" (che è disegnato in maniera simmetrica rispetto al viale del Camposanto e di quello "A" già esistente sul ciglio opposto del viale) è stato possibile rispettare la prescrizione relativa alla distanza di 200 mt. dal cimitero cittadino, stabilita dall'art. 338 del R.D. 1265 del 27/02/1934, mentre per l'edificio "C", il relativo posizionamento del volume edilizio, è stato dettato e condizionato, dalla previsione, già precedentemente stabilita, dal completamento dell'intervento in linea degli edifici già realizzati dalla società "So.Co.Bi. S.r.l." negli anni 90, e la distanza dal Cimitero è risultata di mt. 189 circa, inferiore ai 200mt. prescritti dalla legge prima richiamata.

Per questa situazione, apparentemente contrastante con la norma vigente, la difformità normativa si può e si deve superare, attraverso la procedura che comporterà l'ottemperanza all'art. 28 della Legge n.166 del 1/08/2002 (che prevede norme in materia di costruzione di nuovi edifici all'interno della zona di rispetto cimiteriale, e che in stralcio si allega alla presente relazione). ALLEGATO n.2

Infatti la legge citata ha previsto:"…… Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o alla attuazione di un intervento urbanistico, purchè non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio Comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto, tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento degli edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici……." .

Puntualizzato quanto sopra, si osserva anche che l'applicazione di tale disposto normativo, è stato già utilizzato dal Comune di Bisceglie proprio per provvedere all'esecuzione del parcheggio pubblico in via della Libertà, in zona "Conca dei Monaci", posizionato proprio alle spalle del muro di cinta del cimitero cittadino.

Con riferimento al previsto intervento di "Mutamento di destinazione d'uso" per la superficie a "porticato" precedentemente menzionata, è anche opportuno dover puntualizzare tutto quanto segue: l'impresa Simone Costruzioni s.n.c. di Bisceglie, proponente il presente P.U.E., è proprietaria di un "porticato" di piano terra con le relative

superfici scoperte di pertinenza esterna, facenti parte dell'edificio esistente alla via G.Bovio civv. 114-116-118-120.

Tale edificio fu realizzato dalla medesima impresa in virtù di C.E. n.65 del 20/12/2001 e delle successive varianti, e reso agibile con il certificato di agibilità n.30/2004 del 25-05.2004 (allegato .3..).

Dopo la realizzazione del menzionato fabbricato per civile abitazione, così come indicato e riportato negli atti di vendita di tutte le unità immobiliari dello stesso (cfr Allegato .4..) la società venditrice si riservò la facoltà e la possibilità di poter utilizzare l'eventuale volumetria riveniente da variazioni degli indici e degli strumenti urbanistici, al fine di chiudere l'area destinata al suddetto porticato per la realizzazione di "locali a piano terra".

Com'è noto, alla data della presente relazione a seguito della VARIANTE URBANISTICA (P.I.R.U.) intervenuta al P.R.G. di Bisceglie, si rende possibile realizzare proprio tutto quanto indicato sopra.

Il porticato di piano terra è attualmente individuato catastalmente al N.C.E.U. di Bisceglie al fg 2 p.lla 1976 sub 2. In allegato n. 5.., si è riportata la visura catastale e l'elaborato planimetrico, in cui è stata evidenziata con il colore giallo la superficie coperta di piano terra oggetto della prevista trasformazione urbanistica in nuovo locale di p.t. per attività commerciali, giusta riserva giuridica all'uopo effettuata dal venditore nei titoli di alienazione.

Con la recente legge Regionale n.21 del 22/07/2008 (Norme per la rigenerazione urbana) e con la intervenuta esecutività della Deliberazione di C.C. del 21/03/2011 (approvazione definitiva del Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana del Comune di Bisceglie) sarà possibile procedere ad eseguire i lavori di chiusura verticale esterna e di perimetrazione dell'attuale porticato di p.t., utilizzando proprio una parte della nuova volumetria disponibile con la recente intervenuta edificabilità dei suoli precedentemente tipizzati ad "HPS", di proprietà della stessa ditta "Simone Costruzioni S.n.c." e contigui all'edificio di cui il porticato di p.t. è parte.

5.GLI STARDANDS URBANISTICI

Cosi come è stato fatto per le aree oggetto di P.I.R.U. adiacenti alla Maglia n° 146 del P.R.G., anche per le nuove Volumetrie afferenti alle nuove aree edificabili, oggetto del presente studio, sentito l'U.T.C., è stato previsto che le superfici da destinare a standards (valutate in 18 mq/ab), da cedere gratuitamente al Comune e da attrezzare a verde e

parcheggio, fossero reperite all'interno della parte di territorio che è stato oggetto della "VARIANTE URBANISTICA".

All'uopo, è stato progettato un parcheggio pubblico, attrezzato con cortine sistemate a verde, direttamente accessibile dalla Via G. Bovio (rif. Tav. n.3). Infine, anche in questo caso e per i volumi edilizi afferenti alla sola edificabilità propria del P.R.G., le aree per U.S. da cedere gratuitamente e/o da monetizzare sono state quantificate in ragione di 9 mq/ab, tenuto conto del D.M. 1444/68 e della zona omogenea "B" oggetto di studio.

6.LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Così come è facile intuire e come risulta dagli elaborati progettuali (cfr. tav. n° 11), trattandosi di interventi da realizzare in zone completamente urbanizzate, non sono risultate necessarie previsioni di infrastrutturazioni a rete da realizzare, poiché tutte già esistenti, ed in grado di assolvere anche al nuovo carico insediabile previsto dal presente P.U.E., fatte salve le nuove opere di PUBBLICA ILLUMINAZIONE e di sistemazione a PARCHEGGI PUBBLICI e a verde delle Aree a Strandards rinvenienti dal P.I.R.U., come progettate e la sistemazione a strade delle aree destinate ad allargamento delle stesse, ove previsto.

La determinazione delle superfici per U.S. che i lottizzanti si impegnano a cedere e/o a monetizzare, stabilite dal D.M. 1444/68, sono quantificate nella Tav. n° 7.

RELAZIONE FINANZIARIA

Per tutto quanto sopra esposto, le opere di Urbanizzazione Primaria previste sono:

a) Pubblica illuminazione (cavidotto, pozzetti, pali e n°4 armature);
b) Sistemazione a parcheggio e verde per mq (1.026+738)=1.764 mq circa;
c) Sistemazione a strade per mq (159+106)=265 mq circa.

Il costo di esecuzione di tali opere, risulta:

a) Pubblica illuminazione: n°4 x 10.000 €/cad = 40.000,00 €
b) Sistemazione a parcheggio e verde: mq 1.764 x 150 €/mq= 264.600,00 €;
c) Sistemazione a strade: mq 265 x 100 €/mq= 26.500,00 €

Sommano € **331.100,00 €**

Gli oneri di urbanizzazione a carico dei lottizzanti dovuti all'Amm.ne, si possono desumere dalla seguente espressione (in maniera sottostimata, poiché la stessa non tiene conto della totalità delle superfici accessorie e non residenziali)

(Volume totale / 3) x 0,80 x oneri

Gli importi degli oneri di urbanizzazione per le 2 zone d'intervento (B4 e B2), sono rispettivamente di:

- per la zona B4
  - € / mq 7,35 per le U.P.
  - € / mq 10,73 per le U.S.
- per la zona B2
  - € / mq 4,98 per le U.P.
  - € / mq 10,73 per le U.S.

per un totale di € / mq 18,08 per ogni mq. di superficie utile realizzata per la zona B4 e di € / mq 15,71 per la zona B2.

Pertanto l'espressione precedente, per ognuna delle 2 diverse zone d'intervento diventa:

- mc (17.434,43 / 3) x 0,80 x €/mq 18,08 =	€ 84.057,00
- mc (12.939,17 / 3) x 0,80 x €/mq 15,71 =	€ 54.206,49
per un totale di	€ 138.263,00 circa

Per entrambe le zone il costo di costruzione è pari a 46,52 €/mq (Delibera di consiglio comunale n°33/2010).

Ne segue che, il costo di costruzione totale, che sarà introitato dall'Amm.ne:

mq. (10.124 x 0,80) x 46,52 €/mq = 376.774,78 €.

CONCLUSIONI

Dopo tutto quanto sopra esposto, il quadro economico della presente proposta di P.U.E. risulta:

- in entrata per oneri di urbanizzazione	€ 138.263,00
- in entrata per costo di costruzione	€ 376.774,00
- in uscita per opere di U.P. e U.S.	€ - 331.100,00

con un saldo in attivo a favore del Comune di totale **€ 183.937,00**

RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DELLA LEGGE N° 13/89

Nella realizzazione del P.U.E. in oggetto, saranno osservate tutte le prescrizioni relative al cosiddetto abbattimento delle barriere architettoniche come dettate dal D.M. n°236 del 14/06/1989, per consentire l'accessibilità degli spazi esterni e delle parti comuni ai portatori di handicap.

Bisceglie lì, ……..

I progettisti

Ing. Mario Savona

Ing. Nicola Di Pilato

PROGETTO: **P.U.E. Maglie n° 146 -84-85**

ALLEGATO N° 2

Stralcio della Legge n. 166 del 01/08/2002 art. n.28

COLLEGATO INFRASTRUTTURE E TRASPORTI

Il provvedimento di seguito riportato, comunemente denominato «Collegato infrastrutture» contiene disposizioni mirate ad avviare o ad accelerare la realizzazione delle opere pubbliche e delle infrastrutture ritenute di prioritario interesse per lo sviluppo del Paese.

Segnaliamo che all'art. 5, comma 3, è contenuta la proroga dell'entrata in vigore del nuovo Testo Unico in materia di espropriazioni al 31 dicembre 2002. Detta disposizione è da ritenersi superata, in quanto la L. 185/2002, riportata in BLT n. 9/2002, ha ulteriormente prorogato l'entrata in vigore del citato Testo Unico al 30 giugno 2003.

Dal testo del decreto è stata stralciata la parte, contenuta nell'art. 7, contenente norme in materia di lavori pubblici e disposizioni integrative e modificative della L. 109/1994 (legge quadro in materia di lavori pubblici), il cui testo, aggiornato e modificato a norma del citato art. 7, è stato riportato nel fascicolo 9/2002, unitamente ad un'ampia nota illustrativa.

L. 1° agosto 2002, n. 166 (Suppl. Ord. alla G.U. 3.8.2002, n. 181)
Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti.
(In vigore dal 18.8.2002 - Stralcio)

Art. 1. - *(Disposizioni per l'aggiornamento del Piano generale dei trasporti e per l'accesso al SIMPT)*

1. Per le finalità indicate al comma 3 dell'articolo 10 del decreto-legge 30 dicembre 1997, n. 457, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 1998, n. 30 (1), dando priorità alle tematiche inerenti allo sviluppo dell'intermodalità, del trasporto pubblico locale, al miglioramento della logistica, e per incentivare la liberalizzazione del mercato, è autorizzata la spesa di 700.000 euro per ciascuno degli anni 2002, 2003 e 2004.

2. È facoltà del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti concedere a titolo oneroso alle società private e a titolo gratuito agli uffici della pubblica amministrazione, agli organi costituzionali e giurisdizionali, alle associazioni ambientaliste individuate ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349, e successive modificazioni, alle associazioni di utenti e di consumatori di cui all'articolo 5 della legge 30 luglio 1998, n. 281, e successive modificazioni, alle associazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266, e alle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) l'accesso alle procedure elaborative, agli strumenti di analisi dei risultati ed alla banca dati del Sistema informativo per il monitoraggio e la pianificazione dei trasporti (SIMPT) del Servizio pianificazione e programmazione dell'ex Ministero dei trasporti e della navigazione. Le modalità ed i corrispettivi per l'accesso da parte dei soggetti di cui al presente comma sono definiti con apposito decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, da adottare entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge. Per le finalità di cui al presente comma, è istituito apposito capitolo nello stato di previsione dell'entrata del bilancio dello Stato. I corrispettivi per l'accesso alle procedure elaborative, agli strumenti di analisi dei risultati ed alla banca dati del SIMPT sono versati all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnati, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, ad apposito capitolo dello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e destinati alle finalità di cui al presente articolo.

(Omissis)

Art. 2. - *(Norme di accelerazione dei lavori pubblici e disposizioni in materia di edilizia agevolata)*

1. I commi 2, 2-*bis* e 3 dell'articolo 9-*bis* del decreto legislativo 3 aprile 1993, n. 96 (2), e successive modificazioni, sono sostituiti dai seguenti:

«*2.* Le controversie relative ai progetti speciali e alle altre opere di cui al comma 1, per le liti pendenti al 31 dicembre 2001, possono essere definite transattivamente su iniziativa d'ufficio ovvero su istanza del creditore da presentare entro e non oltre il 30 giugno 2002, nel limite del 25 per cento delle pretese di maggiori compensi, al netto

Le note sono in fondo al provvedimento.

Art. 25. - *(Interventi aeroportuali)*

1. Al fine di garantire la sicurezza degli aeroporti e le attività di prevenzione dalle azioni terroristiche, il controllo totale dei bagagli da stiva, nonché la realizzazione di interventi aeroportuali diretti ad assicurare un migliore funzionamento, ivi compresi gli interventi per l'abbattimento della rumorosità, è autorizzato il limite di impegno quindicennale di 5.000.000 di euro a decorrere dall'anno 2002.

(Omissis)

(Omissis)

Art. 27. - *(Programmi di riabilitazione urbana)*

1. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con i Ministri interessati, di intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono definiti i criteri e le modalità di predisposizione, di valutazione, di finanziamento, di controllo e di monitoraggio di programmi volti alla riabilitazione di immobili ed attrezzature di livello locale e al miglioramento della accessibilità e mobilità urbana, denominati «programmi di riabilitazione urbana», nonché di programmi volti al riordino delle reti di trasporto e di infrastrutture di servizio per la mobilità attraverso una rete nazionale di autostazioni per le grandi aree urbane.

2. I programmi sono promossi dagli enti locali, di intesa con gli enti e le amministrazioni competenti sulle opere e sull'assetto del territorio.

3. Le opere ricomprese nei programmi possono riguardare interventi di demolizione e ricostruzione di edifici e delle relative attrezzature e spazi di servizio, finalizzati alla riqualificazione di porzioni urbane caratterizzate da degrado fisico, economico e sociale, nel rispetto della normativa in materia di tutela storica, paesaggistico-ambientale e dei beni culturali.

4. Le opere che costituiscono i programmi possono essere cofinanziate da risorse private, rese disponibili dai soggetti interessati dalle trasformazioni urbane. A cura degli enti locali promotori è trasmessa al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, con cadenza annuale, una relazione sull'attuazione dei programmi di riabilitazione urbana e sugli effetti di risanamento ambientale e civile ottenuti.

5. Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5-*bis* del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359 (48), deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permute di altre proprietà immobiliari site nel comune.

Art. 28. - *(Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali)*

1. All'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265 (49), e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il primo comma è sostituito dal seguente:

«I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge»;

b) i commi quarto, quinto, sesto e settimo sono sostituiti dai seguenti:

«Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;

b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere *a)*, *b)*, *c)* e *d)* del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457».

2. All'articolo 57 del regolamento di polizia mortuaria, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 10 settembre 1990, n. 285, i commi 3 e 4 sono abrogati.

Art. 29. - *(Modifiche all'articolo 18 della legge 17 febbraio 1992, n. 179)*

1. All'articolo 18, comma 2, della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (50), e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) alla lettera *b)*, le parole: «60 per cento» sono sostituite dalle seguenti: «50 per cento» e le parole da: «a maggioranza» fino a: «dei soci iscritti» sono sostituite dalle seguenti: «dal consiglio di amministrazione e approvata nei successivi centoventi giorni con una doppia votazione, a maggioranza dei due terzi, dell'assemblea ordinaria regolarmente costituita da tenere a distanza di almeno sessanta giorni l'una dall'altra»;

b) alla lettera *g)*, le parole da: «per le cooperative a proprietà indivisa» fino a: «di presentazione del piano» sono soppresse.

Art. 30. - *(Conferimento di immobili in uso governativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e infrastrutture delle Forze di polizia)*

1. Gli immobili demaniali già in uso alle soppresse amministrazioni dei lavori pubblici e dei trasporti e della navigazione, non trasferiti alle regioni, inclusi gli alloggi di pertinenza, sono conferiti in uso governativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti al fine di assicurare, nel rispetto della normativa in materia di tutela storica, paesaggistico-ambientale e dei beni culturali, tempestivi ed efficaci provvedimenti di adeguamento funzionale delle strutture centrali, decentrate e periferiche, inclusa la mobilità del personale, per il cantieramento e la realizzazione delle infrastrutture di rilievo nazionale ed internazionale. Le entrate derivanti dalla concessione temporanea degli alloggi e delle foresterie sono conferite dall'amministrazione delle infrastrutture e dei trasporti all'amministrazione finanziaria competente.

2. Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con i Ministri dell'interno e dell'economia e delle finanze, predispone un programma pluriennale straordinario di interventi per il triennio 2002-2004, al fine di realizzare infrastrutture ed impianti necessari allo sviluppo e all'ammodernamento delle strutture della Polizia di Stato, dell'Arma dei carabinieri, del Corpo della guardia di finanza, del Corpo delle capitanerie di porto, del Corpo forestale dello Stato e del Corpo nazionale dei vigili del fuoco.

3. Per l'attuazione del programma di cui al comma 2 l'amministrazione può assumere impegni pluriennali, corrispondenti alla durata dei finanziamenti.

4. Per le finalità di cui al comma 2 sono autorizzati limiti di impegno quindicennali di 5.000.000 di euro per l'anno 2002, 10.000.000 di euro per l'anno 2003 e 15.000.000 di euro per l'anno 2004.

5. Presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti è istituito, senza nuovi o maggiori oneri per il bilancio dello Stato, un Comitato avente il compito di formulare

ALLEGATO 5

Agenzia del Territorio

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2011

Data: 28/09/2011 - Ora: 11.28.57 Fine

Visura n.: T156039 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di BISCEGLIE (Codice: A883)**
	Provincia di BARI
Catasto Fabbricati	**Foglio: 2 Particella: 1976 Sub.: 2**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		2	1976	2			area urbana		484 m²			COSTITUZIONE del 22/03/2004 n . 1246 .1/2004 in atti dal 22/03/2004 (protocollo n . BA0115983) COSTITUZIONE
Indirizzo	VIA PRIVATA GIOVANNI BOVIO n. 116 n. 118 n. 120 piano: T;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SIMONE COSTRUZIONI S.N.C. con sede in BISCEGLIE	04747770727*	(1) Proprieta` per 100/100
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 22/03/2004 n. 1246.1/2004 in atti dal 22/03/2004 (protocollo n. BA0115983) COSTITUZIONE		

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

CITTÀ DI BISCEGLIE

Provincia di Bari

C.A.P. 70052 – C.F. 83001630728 – P. IVA 00973800725

RIPARTIZIONE TECNICA

ALLEGATO n. 3

Certificato di agibilità n. 30/2004 .-

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza a nome di Simone Leonardo intesa ad ottenere, nella sua qualità dichiarata di amministratore della SIMONE COSTRUZIONI snc, l'agibilità del fabbricato per civili abitazioni ubicato in via Giovanni Bovio civv. 114-116-118-120-12/A-120/5;---

Visti gli atti di questo Ufficio : prat. edilizia n. 72/00 - C.E. n. 65 del 20.12.2001 e successive varianti;--

Visto che quanto sopra risulta iscritto in catasto -U.T.E. Bari;---

Visto il certificato di collaudo statico redatto dall'ing. Giuseppe Lacavalla recante l'attestazione di avvenuto deposito presso il Genio Civile in data 18.02.2003 - prat. n.19/02;---

Vista la dichiarazione a firma di Simone Leonardo nella sua qualità di cui sopra e degli ing. Nicola Di Pilato e Mario Savona, Direttori dei Lavori, che certificano, sotto la loro responsabilità, la conformità del realizzato a quanto concessionato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;---

Visto il certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando VV.F. di Bari in data 26.01.2004 per n. 15 automezzi in n. 15 box ubicati al piano interrato;--

Visto il D.P.R. n. 380 del 06.06.2001:

C E R T I F I C A

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato di cui sopra, composto da un piano interrato (destinato a box-auto - vani tecnici) - piano terra-pilotis e cinque piani soprastanti il piano terra-pilotis (destinati ad abitazione), sono AGIBILI.--

Lì, 25.05.2004

gf

Il Dirigente
(arch. Giacomo LOSAPIO)

ALLEGATO n. 4

Repertorio N. Raccolta N.

V E N D I T A

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro, il giorno tre del mese di giugno. In Bisceglie, nell'abitazione degli infrascritti comparenti LA NOTTE Paolo e LOPOPOLO Maria, alla Via G. Bovio n.166. Innanzi a me dott. Pietro CONSIGLIO notaio in Bisceglie, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Trani, alla presenza dei testimoni a me noti ed idonei come mi confermano i signori: Vecchio Leonardo, impiegato, nato a Bisceglie il 6 marzo 1969, ivi domiciliato in Via Fragata n.173 e D'Ambrosio Lucia, commerciante, nata a Bisceglie il 2 ottobre 1965, ivi domiciliata in Via Trani n.16;

sono presenti:

- **LIUNI Rita Santina**, casalinga, nata a Minervino Murge il 2 novembre 1914, domiciliata in Bisceglie in Via G. Bovio n.166, codice fiscale LNI RSN 14S42 F220M;
- **LA NOTTE Paolo**, infermiere, nato a Bisceglie il 2 giugno 1954, codice fiscale LNT PLA 54H02 A883T e **LOPOPOLO Maria**, casalinga, nata a Bisceglie il 27 giugno 1958, codice fiscale LPP MRA 58H67 A883H, coniugi, entrambi domiciliati in Bisceglie a Via G. Bovio n.166;
- SIMONE Leonardo, artigiano, nato a Bisceglie il 12 giugno 1971, codice fiscale SMN LRD 71H12 A883L e SIMONE Francesco, geometra, nato a Bisceglie il 5 maggio 1968, codice fiscale SMN FNC 68E05 A883U, entrambi domiciliati in Bisceglie a Via della Libertà n.228,

i quali intervengono nel presente atto anche quali procuratori di:

SIMONE Mariangela, casalinga, nata a Bisceglie il 2 novembre 1974, ivi domiciliata in Via della Libertà n.228, codice fiscale SMN MNG 74S42 A883C,

tali nominati con atto autenticato nella firma in data 13 aprile 2004 n.54261 repertorio dott. Francesca Lorusso notaio in Bisceglie, registrato a Trani il 19 aprile 2004 al n.475/2, che in copia autentica, al presente atto si allega sotto la lettera "A",

tutti soci amministratori e legali rappresentanti della società **"Simone Costruzione S.n.c. di Simone Leonardo & C."**, con sede in Bisceglie a Via della Libertà n.228, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro Imprese di Bari 04747770727.

Detti comparenti della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1) la società **"Simone Costruzione S.n.c. di Simone Leonardo & C."**, come innanzi rappresentata, con ogni garanzia di legge, vende a LIUNI Rita Santina ed ai coniugi LA NOTTE Paolo e LOPOPOLO Maria che congiuntamente accettano ed acquistano, LIUNI Rita Santina per l'usufrutto generale vitalizio ed

21-3-1978, n. 59
5-1978, n. 191

i coniugi LA NOTTE-LOPOPOLO per la nuda proprietà in regime di comunione legale, quanto di seguito descritto, facente parte del fabbricato di recente edificato nel Comune di Bisceglie alla Via Giovanni Bovio con accesso ai piani superiori dai civici numeri centoquattordici e centoventi/A ed al piano interrato dalla rampa civico numero centoventi/cinque e precisamente:

- appartamento per abitazione di quinto piano sul piano terra, distinto col numero interno cinque, composto da quattro vani ed accessori, confinante con detta Via Bovio, vano scale, vano ascensore e area condominiale, salvo altri, nonchè quale pertinenza dello stesso, un locale autorimessa ex art.18 legge 6 agosto 1967 n.765 sito nel piano interrato, distinto col numero interno due, confinante con corridoio d'accesso da due lati ed altra proprietà della società venditrice, salvo altri.

In catasto fabbricati come segue:

<u>Comune di Bisceglie Fg.2</u>

p.lla 1976/11, Via Bovio Giovanni n.114, p.5, i.5, cat.A/2, cl.4, vani 6,5, rendita euro 721,75, l'appartamento;
p.lla 1976/28, Via Bovio Giovanni n.120/5, p.S1, i.2, cat.C/6, cl.3, mq.13, rendita euro 28,20, il locale.

Art. 2) Quanto sopra descritto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come la società venditrice lo possiede ed ha diritto a possederlo, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti inerenti, servitù attive e passive e con i diritti e gli obblighi contenuti nel regolamento di condominio (e tabelle millesimali) depositato negli atti del suddetto notaio Francesca Lorusso con verbale in data 8 aprile 2004 n.54223 repertorio, registrato a Trani il 19 aprile 2004 al n.700, che la parte acquirente dichiara di accettare, comproprietà condominiali come per legge e come risultanti dal citato regolamento.

La società venditrice riserva per sè o suoi aventi causa a qualsiasi titolo:

- la servitù di passaggio con ogni mezzo sul viale di accesso civico numero centoventi di Via G. Bovio, individuato in catasto al foglio 2 particella 1976 sub.1 a favore del suolo di sua proprietà
individuato dalle particelle 1951, 243 e 573 del foglio 2 (e fabbricato ivi erigendo), confinante con proprietà Comune di Bisceglie, proprietà Casa Divina Provvidenza e condominio di cui è parte quanto in oggetto. Il detto viale potrà essere attraversato da ogni tipo di condotta (idrica, fognante, elettrica, gas metano, telefonica), interessata da tutti gli scavi relativi e conseguenti allacci, rimanendo costituite le corrispondenti servitù a favore dell'erigendo fabbricato;
- la proprietà dell'intero porticato con attinenza scoperta individuata in catasto al foglio 2 particella 1976 sub.2;
- di poter utilizzare l'eventuale volumetria riveniente da

Esempio di Bifacciale Fig.2

variazione degli indici urbanistici, al fine di chiudere l'area destinata al suddetto porticato per la realizzazione di locali a piano terra;
in caso di realizzazione di locali a piano terra, le nuove tabelle millesimali ed il regolamento di condominio esistenti saranno adeguati a cura e spese della società alienante.
Art. 3) Il prezzo della presente vendita è stato convenuto tra le parti in euro 89.000,00 (ottantanovemila virgola zero zero) -di cui euro tredicimilatrecentocinquanta virgola zero zero per l'usufrutto acquistato da LIUNI Rita Santina-, somma che la società venditrice, come rappresentata, dichiara di aver già ricevuto, con le modalità di legge, dalla parte acquirente cui rilascia quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.
Art. 4) La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce che quanto venduto, avente le caratteristiche previste dall'art.13 della legge 2 luglio 1949 n.408 e successive modifiche, fa parte di fabbricato costruito a sue cura e spese in virtù della concessione edilizia n.65 rilasciata dal Comune di Bisceglie in data 20 dicembre 2001 (pratica edilizia n.72/2000), successiva variante del 22 luglio 2002 su suolo pervenutole con atti di compravendita:
a mio rogito in data 8 ottobre 2001 n.28988 repertorio, registrato a Trani il 25 ottobre 2001 al n.2095, trascritto a Trani il 10 ottobre 2001 al n.13449/18086;
a rogito del ripetuto notaio Francesca Lorusso in data:
- 12 ottobre 2001 n.38059 repertorio, registrato a Trani il 26 ottobre 2001 al n.2112, trascritto a Trani il 10 novembre 2001 al n.20026/14803 e successivo atto di rettifica in data 13 novembre 2002 n.44800 repertorio, registrato a Trani il 18 novembre 2002 al n.2644, trascritto a Trani il 4 dicembre 2002 al n.24038/17629;
- 22 ottobre 2001 n.38216 repertorio, registrato a Trani il 26 ottobre 2001 al n.2115, trascritto a Trani il 21 novembre 2001 al n.20612/15266;
- 23 ottobre 2001 n.38238 repertorio, registrato a Trani il 26 ottobre 2001 al n.2116, trascritto a Trani il 21 novembre 2001 al n.20614/15268;
- 12 novembre 2001 n.38625 repertorio, registrato a Trani il 19 novembre 2001 al n.2280, trascritto a Trani il 21 novembre 2001 al n.20617/15271;
- 3 febbraio 2004 n.52941 repertorio, registrato a Trani il 6 febbraio 2004 al n.431, trascritto a Trani il 7 febbraio 2004 al n.2577/1912.
La società venditrice, come rappresentata, dichiara che il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto non è stato ancora dichiarato agibile ma si obbliga ad ottenere a sua cura e spese la relativa attestazione entro cinque mesi da oggi.
La società venditrice, come rappresentata, dichiara che quanto venduto è di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibi-

lità e che lo stesso è libero da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, pesi e vincoli di qualsiasi genere, ad eccezione:
- dell'iscrizione ipotecaria eseguita a Trani il 22 giugno 2002 al n.13028/1989 a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. con sede in Padova in dipendenza di atto di mutuo in data 20 giugno 2002 n.42311 repertorio ripetuto notaio Lorusso, registrato a Trani il 26 aprile 2002 al n.1447;
- dell'ipoteca iscritta a Trani il 21 ottobre 2003 al n.22544/3450 a favore della SESIT PUGLIA S.P.A. con sede in Bari;
formalità che la società venditrice, come rappresentata, si obbliga a cancellare a sua cura e spese entro due mesi da oggi avendo già ottenuto i relativi consensi rispettivamente in data odierna con atto autenticato nelle firme n. repertorio citato notaio Lorusso, in termini di registrazione ed in data 21 maggio 2004 n.6275/1 P.I. Servizio della Riscossione dei Tributi - Concessione della Provincia di Bari - Concessionaria S.ES.I.T. Puglia S.p.a.
Art. 5) La presente vendita produce i suoi effetti da oggi e quindi di oggi rendite ed oneri relativi restano a favore ed a carico della parte acquirente, che viene autorizzata a prendere possesso di quanto acquistato.
Art. 6) Spese d'atto e formalità conseguenti sono a carico della parte acquirente.
Si chiede la registrazione del presente atto con l'applicazione delle imposte fisse di registro, trascrizione e catastale, trattandosi di vendita effettuata da impresa costruttrice e quindi soggetta ad I.V.A.
L'acquirente LIUNI Rita Santina, limitatamente all'usufrutto acquistato e così fino a concorrenza di euro tredicimilatrecentocinquanta virgola zero zero, chiede l'applicazione dell'I.V.A. con l'aliquota del quattro per cento ed a tal fine dichiara:
- di risiedere nel Comune di Bisceglie;
- di non essere titolare esclusiva nè in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su altra abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra abitazione acquistata dalla stessa acquirente o dal suo coniuge con le agevolazioni di cui all'art.1, 4° capoverso, Tariffa Parte Prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131 ovvero di tutti i provvedimenti legislativi citati nella lettera c) della nota II-bis) al detto articolo 1;
infine entrambe le parti dichiarano che quanto trasferito è destinato ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui

al D.M. 2 agosto 1969 pubblicato in G.U. N.218 del 27 agosto 1969.
Per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n.151:
LIUNI Rita Santina dichiara di essere nubile;
i coniugi LA NOTTE Paolo e LOPOPOLO Maria dichiarano di trovarsi in regime di comunione legale.
I comparenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura in presenza dei testimoni ai comparenti che a mia domanda lo confermano riconoscendolo conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con i testimoni e me notaio, qui in calce ed a margine degli altri fogli. Consta di tre fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia su otto facciate intere e linee diciotto della nona oltre le firme.

CATASTO FABBRICATI

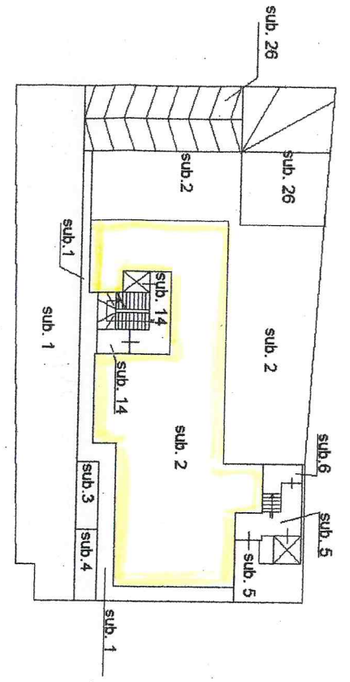
Ufficio provinciale di Bari

ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Garro Enrico | Iscritto all'albo: Geometri | Prov. Bari | N. 3550

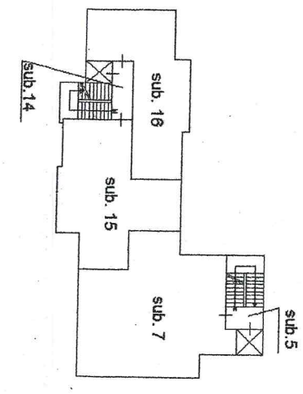
Comune di Bisceglie | Sezione: | Foglio: 2 | Particella: 1976 | Protocollo n. | del

Dimostrazione grafica dei subalterni | Tipo Mappale n. 936 del 02/03/2004 | Scala 1 : 500

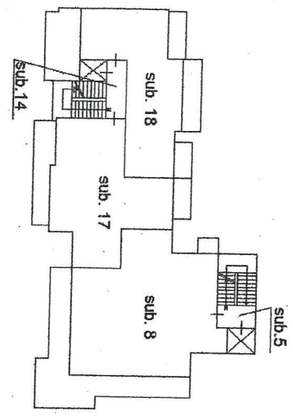
Piano Terra



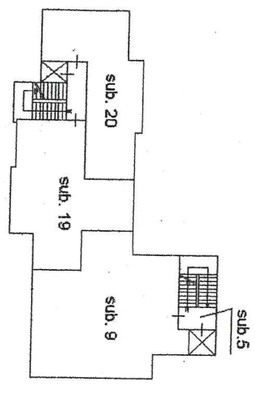
Piano Primo



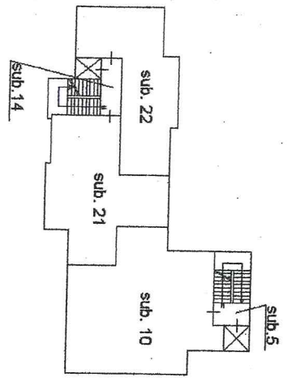
Piano Secondo



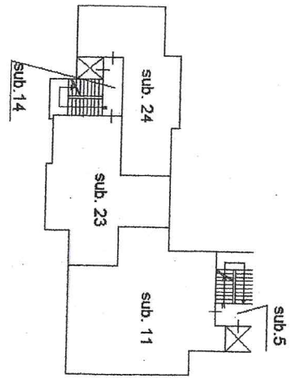
Piano Terzo



Piano Quarto

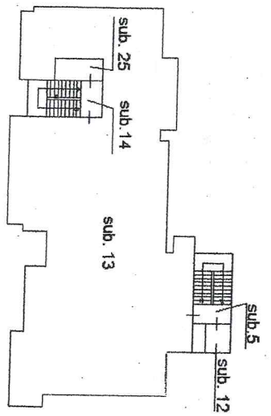


Piano Quinto

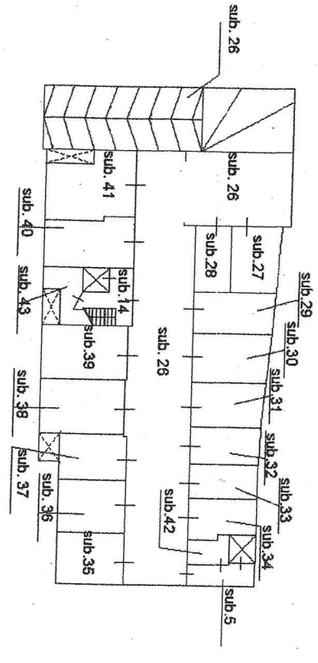


Piano Sesto

(lastrico solare)



Piano Interrato



Geometra
ENRICO
GARRO
Trani

collegio dei geometri
della provincia di bari

ISCRIZ.ALBO N° 3550